

Herrn
Andreas Herrmann
Betreuungssache Michael Herrmann
Tobias-Christoph-Feilner-Str. 23
16727 Velten

KURFÜRSTENDAMM ~~102~~ UMGEZOGEN → **138**

10711 BERLIN

TELEFON +49 (30) 89 02 95-0

TELEFAX +49 (30) 890 295-28

E-MAIL INFO@IMMOEXPERT.DE

INTERNET WWW.IMMOEXPERT.DE

Berlin, 26. März 2023, v/jm/tan

Gutachtauftrag: Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts in einer Betreuungssache für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück **KIRCHSTRASSE 2** in 14542 Werder (Havel)

Wertermittlungstichtag: **31. Januar 2023** (nachfolgend auch bezeichnet als "**WST**" identisch mit dem Qualitätsstichtag „**QST**“)

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts fand am 31. Januar 2023 statt. An ihr nahmen der Auftraggeber, Herr Andreas Herrmann (Bruder des Eigentümers), weiterhin Herr Jens Mielisch als Mitarbeiter des Sachverständigen sowie der unterzeichnende Sachverständige teil. Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks einschließlich der vorhandenen Bebauung wurden anlässlich der Ortsbesichtigung protokollarisch und fotografisch dokumentiert. Die Aufzeichnungen wurden nach Abschrift bzw. Erstellung des Gutachtens vernichtet. Die Fotos des Bewertungsobjekts sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt, und zwar vorwiegend wegen der Darstellung der vorhandenen baulichen Anlagen und des stadträumlichen Umfelds.

0. ZUSAMMENFASSUNG

Gutachten	230309
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus Kirchstraße 2, 14542 Werder (Havel)
Sachverständiger	Roland R. Vogel, 10711 Berlin
Auftraggeber/in	Andreas Herrmann (Betreuer des Eigentümers)
Ansprechpartner/in	Andreas Herrmann
Wertermittlungsstichtag	31. Januar 2023
Qualitätsstichtag	31. Januar 2023
Daten zum Grundstück	
Grundstückgröße	118,00 m ²
Daten zum Gebäude	
Baujahr	2011
Anbau	2014
Restnutzungsdauer	ca. 70 Jahre
Wohn-/Nutzfläche (WF) ca.	80,00 m ²
Geschossfläche in den Vollgeschossen (GF)	80,00 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	130,00 m ²
Bodenwert	
Bodenrichtwert 01.01.2022	340,00 €/m ²
Bodenwert	40.000,00 €
Vergleichswert	
Vergleichswert pro m ² Wohnfläche	4.240,00 €/m ²
Vergleichswert gerundet	339.200,00 €
Objektspezifische Eigenschaft:	
Abschlag für "kritische Flächen§ (s. GA Ziff. 8)	-61.300,00 €
5% Zuschlag wegen Wassernähe gerundet	13.895,00 €
Verkehrs-/Marktwert rd.	292.000,00 €

Besondere Bemerkungen

Einfamilienhaus, Baujahr 2011, mit der Bauzeit
entsprechendem Zuschnitt in zentraler Lage,
eingeschränkt an zeitgemäße Erfordernisse
angepasster Zustand

INHALTSVERZEICHNIS

0. ZUSAMMENFASSUNG	2
1. Gutachtauftrag und Unterlagen	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Unterlagen	4
2. AMTLICHE REGISTER UND VERZEICHNISSE	4
2.1 Grundbuch	4
2.2 Baulasten	5
2.3 Energieausweis	5
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
3.1 Örtliche Lage	6
3.2 Bodenverhältnisse	7
3.3 Grundstücksgröße und Zuschnitt	8
3.4 Verkehrsanbindung	9
3.5 Versorgungsanschlüsse	9
3.6 Infrastruktur	9
3.7 Grundstücksnutzung/-erschließung	9
3.8 Demographie	10
4. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	11
4.1 Gebäude	11
4.2 Flächenermittlungen (Geschossfläche/Bruttogrundfläche/Wohn-/Nutzfläche)	12
4.3 Maß der baulichen Nutzung	15
4.4 Baubeschreibung	15
4.5 Bauzustand	16
4.6 Gesamt- und Restnutzungsdauer	17
4.7 Außenanlagen	18
5. PLANUNGSRECHT	18
5.1 Flächennutzungsplan (FNP)	18
5.2 Sanierungsgebiet „Innenstadt Werder (Havel)“	21
5.3 Anfangswert im Sanierungsgebiet	22
6. ANSATZ UND BEGRÜNDUNG DER WERTERMITTLUNG	25
6.1 Vergleichswertverfahren	26
6.2 Sachwertverfahren	27
6.3 Ertragswertverfahren	27
7. WERTERMITTLUNG	27
7.1 Bodenwert (informativ)	27
7.2 Vergleichswertverfahren für das bebaute Grundstück	30
7.3 Korrekturmerkmale	32
7.4 Durchführung des Preisvergleichs bebaute Grundstücke	36
7.5 Bestimmung des Vergleichswerts zum WST	38
8. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	39
9. GEMEINER WERT / VERKEHRSWERT	41
10. ERKLÄRUNG	42
11. ANLAGEN:	42

1. GUTACHTENAUFTRAG UND UNTERLAGEN

1.1 Auftrag

Der Auftraggeber beabsichtigt den Verkauf der Immobilie zur Finanzierung der Pflugschaftskosten des Grundstückseigentümers, Herrn Michael Herrmann.

1.2 Unterlagen

An Unterlagen standen zur Verfügung:

- Grundbuchauszug von Werder (Havel) des Amtsgerichts Potsdam Blatt 5260 vom 06.03.2023
- Amtlicher Lageplan auf der Grundlage der Vermessung vom 01.09.2008
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.07.2017
- Genehmigungsplan Neubau Einfamilienhaus Maßstab 1: 100 vom 22. April 2008
- Baugenehmigung zur Errichtung Einfamilienhaus vom 19.01.2009
- Änderungs-/Ergänzungsgenehmigung vom 15.03.2010
- Anzeige der Fertigstellung vom 20.05.2011
- Baugenehmigung der Stadt Werder (Havel) vom 19.03.2014 für den Neubau eines Lagerraums

Während der Erstellung des Gutachtens wurden beschafft bzw. eingesehen:

- Übersichtskarten
- Fotos von dem Bewertungsobjekt und dessen Umfeld
- Recherchen zum Planungsrecht
- Auskunft über das Sanierungsgebiet „Altstadt Werder“
- Recherche über Bodenrichtwerte beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark
- Recherche in der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss Potsdam-Mittelmark zur Erhebung von vergleichsgerechten Kauffällen
- Grundstücksmarktbericht 2020 und 2021 Landkreis Potsdam-Mittelmark

2. AMTLICHE REGISTER UND VERZEICHNISSE

2.1 Grundbuch

Nach dem vorliegenden Auszug aus dem Grundbuch (Stand 06.03.2023) ist das Bewertungsgrundstück im Grundbuch von Werder (Havel) des Amtsgerichts Potsdam in Blatt 5260 wie folgt verzeichnet:

Bestands-verzeichnis:	<u>unter lfd. Nr. 1:</u>	Grundstücks-
	Flur 1 Flurstück 283, Gebäude- und Freifläche	größe:
	Wohnen, Kirchstraße 2	118 m²

Abt. I: (Eigentümer)

Michael Herrmann, geb. 28.01.1955

Abt. II: (Lasten und Beschränkungen) **keine**

Abt. III: (Hypotheken; Grundschulden, Rentenschulden) **Anmerkung:** Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs sind in der Verkehrswertermittlung i. d. R. nicht wertrelevant.

2.2 Baulasten

Anmerkung: Eine Baulastauskunft in Brandenburg erfasst nur den Geltungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)¹, gültig vom 01.08.1990 bis 30.05.1994, sowie mit der Wiedereinführung ab dem 01.07.2016, da nur für diese Zeit das Baulastenverzeichnis von der Bauaufsichtsbehörde geführt wurde und wird. Auskünfte über eventuelle Belastungen (Baulasten: Dienstbarkeiten) vor bzw. nach dem Geltungsbereich der BbgBO können nur über das jeweilige Grundbuch eingeholt werden. Im Bundesland Brandenburg wurde seit 1994 auf das Rechtsinstitut "Baulast" verzichtet, d.h. ein im Aufbau befindliches Baulastenverzeichnis wurde nicht, wie in den übrigen ostdeutschen Bundesländern, weitergeführt (siehe Runderlass Nr. 3/1994 des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr des Bundeslands Brandenburg vom 30.09.1994 - veröffentlicht im Amtsblatt von Brandenburg, S. 1576, mit dem Titel: "Rechtliche Sicherung durch Grunddienstbarkeiten im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren"). Derartige Eintragungen wurden seitdem ausschließlich in Abt. II des Grundbuchs vermerkt. Mit dem Gesetz zur Novellierung der BbgBO vom 19.05.2016 ist mit Wirkung zum 1. Juli 2016 das Verzeichnis der öffentlich-rechtlichen Lasten (Baulastenverzeichnis) wiedereingeführt worden. Bestehende rechtliche Sicherungen behalten weiterhin solange ihre Gültigkeit, bis sie durch eine Baulast abgelöst und in Abt. II des Grundbuchs gelöscht werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, dass eine Eintragung im wieder eröffneten Baulastenverzeichnis im Sinne von § 84 der BbgBO für das Bewertungsobjekt erfolgt ist. Es wird für Zwecke dieses Gutachtens unterstellt, dass das Grundstück frei von Baulasten ist.

2.3 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Für die Ausstellung eines Energieausweises für Wohngebäude hat nach § 16 Energieeinsparverordnung [EnEV, Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, verkündet im Bundesgesetzblatt am 26. Juli 2007, Bundesanzeiger Verlag in Köln] der jeweilige Eigentümer Sorge zu tragen. Er hat den Ausweis jedem Käufer, aber auch jedem Mieter zugänglich zu machen, und zwar seit dem 01.07.2008 für Wohngebäude, die vor 1965 fertiggestellt wurden, sowie ab dem 01.01.2009 für Wohngebäude, die nach 1965 fertiggestellt wurden.

¹ Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Die erste Fassung der EnEV trat am 1. Februar 2002 in Kraft und löste die bis dahin gültige Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagen-Verordnung ab, diese wiederum wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG)² abgelöst.

Mit der EnEV wurde schrittweise der Energieausweis für bestehende Gebäude eingeführt. Die Verpflichtung, einen Energieausweis auch für Wohngebäude erstellen zu lassen, besteht seit dem 01. Mai 2014 – allerdings nur, wenn diese verkauft, neu vermietet, verpachtet oder wesentlich geändert werden. Die Eigentümer können zwischen einem Verbrauchs- oder einem Bedarfsausweis wählen.

Auswirkungen werden jedoch aus sachverständiger Sicht derzeit und zu den zurückliegenden Stichtagen noch als nicht im Detail nachweisbar angesehen. Zum einen hat sich der Energieausweis bislang nicht als marktrelevant herausgebildet, und zum anderen kann der Eigentümer im Fall eines fiktiven Verkaufs durch einen zwar im Auge von Fachleuten untauglichen, aber zulässigen verbrauchsabhängigen Energieausweis, die formale Forderung auf Vorlage eines Energieausweises erfüllen, der für geringe Beträge im Internet abgefordert werden kann.

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Örtliche Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Altstadt der Stadt Werder (Havel) im Landkreis Potsdam-Mittelmark des Bundeslandes Brandenburg. Er grenzt im Osten an die Bundeshauptstadt Berlin sowie die Landeshauptstadt Potsdam und reicht im Westen bis an das Bundesland Sachsen-Anhalt.

Das heutige Kreisgebiet Potsdam-Mittelmark entstand 1993 auf der Grundlage des „Gesetzes zur Neugliederung der Kreise und kreisfreien Städte“ vom 24. Dezember 1992 durch Zusammenlegung der 1952 gebildeten Landkreise Belzig, Brandenburg-Land und Potsdam-Land sowie den Gemeinden des Amts Treuenbrietzen (ehemals Landkreis Jüterbog).

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark steht mit einer Wohnbevölkerung von 219.521 Personen (Stand: 31.12.2021) an erster Stelle und mit einer Fläche von 2.592 km² an zweiter Stelle der brandenburgischen Landkreise.

Die Stadt Werder (Havel) besteht aus der Kernstadt Werder sowie den acht Ortsteilen Bliessendorf, Derwitz, Glindow, Kemnitz, Petzow, Phöben, Plötzin und Töplitz nebst kleineren Siedlungsbereichen (Wohnplätzen). Im Norden grenzen die Stadt Ketzin, im Osten die Landeshauptstadt Potsdam an.

Die Kirchstraße verläuft in Ost-West-Richtung, beginnend an der Michaelisstraße und endend ebenfalls wieder in der Michaelisstraße, die einen Halbkreis bildet. Das Bewertungsgrundstück liegt an der nördlichen Straßenseite. Es handelt sich um eine befestigte gepflas-

² Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37, ausgegeben zu Bonn am 13. August 2020

terte, einspurig im Gegenverkehr befahrbare, schmale Anliegerstraße ohne Parkmöglichkeiten am Straßenrand und ohne straßenbegleitende Vegetation.

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch überwiegend modernisierte bzw. sanierte oder auch sanierungsbedürftige individuelle Wohngebäude (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser) in geschlossener Bauweise unterschiedlicher Baujahre.

Die Grundstücke haben kleinere bis mittlere Freiflächenanteile.

Nach sachverständiger Einschätzung handelt es sich um eine ruhige Wohnlage sowie eine gute vorstädtische Lage zur Landeshauptstadt Potsdam im Weichbild der Hauptstadt Berlin.

3.2 Bodenverhältnisse

Ökologische Lasten

Erhebungen oder Untersuchungen über evtl. vorhandene vornutzungsbedingte ökologische Lasten des Grundstücks sind nicht bekannt. Unter vornutzungsbedingten ökologischen Lasten werden Eigenschaften eines Grundstücks verstanden, die durch lokale historische Nutzungen entstanden sind und in den wertrelevanten Geltungsbereich von Umweltgesetzen, insbesondere des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998, BGBl. 1998, I, Nr. 16, sowie Bundesnaturschutz-, Kreislauf-Wirtschafts-, Abfall-, Bundes-Immissionsschutz-Gesetz) bzw. der umweltschutzbezogenen Teile anderer Fachgesetze (z. B. Bundes-Berggesetz, auch BauGB³) und deren untergesetzliches Regelwerk fallen, soweit grundstücksbezogene ökologische Lasten behandelt werden.

Hierüber werden keine Feststellungen getroffen. Beeinträchtigungen dadurch, dass sich Ansprüche aus Gegebenheiten gegen das Grundstück richten, die sich aus den umweltbezogenen Regelwerken ergeben, werden ausdrücklich in diesem Gutachten nicht behandelt und/oder berücksichtigt. Derartige Einflüsse wären ggf. durch entsprechende Fachleute in einem gesonderten Gutachten zu ermitteln. Eine evtl. festgestellte Belastung wäre in dem Sondergutachten darzustellen und die Kosten einer Beseitigung dieser möglichen Beeinträchtigung wären zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären danach in angemessener Höhe vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen, um den um die Beseitigungskosten eventueller Belastungen geminderten Wert zu ermitteln. Allerdings wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass aufgrund der vorhandenen Nutzung nicht von einer Verunreinigung des Grund und Bodens auszugehen ist, diese ist allerdings auch nicht auszuschließen.

Baugrund

Untersuchungen zum Baugrund und Grundwasserstand lagen zur Gutachtenerstellung nicht vor. Bei Erstattung des Gutachtens wird davon ausgegangen, dass zum WST keine unüblichen Gründungserschwernisse für vorhandene und zukünftige Bebauungen gegeben sind.

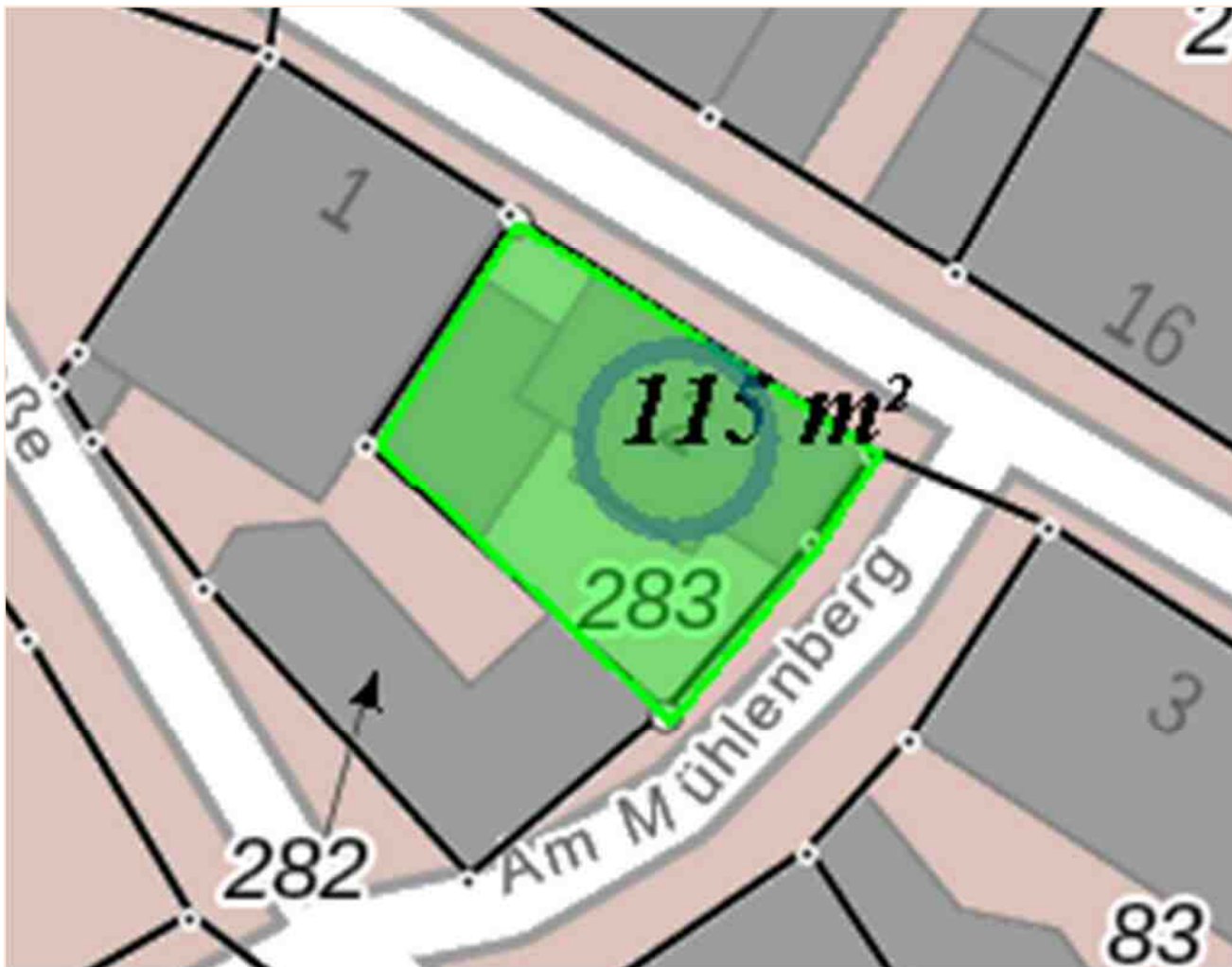
³ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Zur Ermittlung der tatsächlichen Baugrundverhältnisse wäre ebenfalls ein Sondergutachten erforderlich, dessen mögliches Ergebnis hier noch keine Berücksichtigung finden kann. Hierüber werden daher insgesamt keine Feststellungen getroffen. Um genaue Erkenntnisse hierüber zu erhalten, wäre analog der Ermittlung bei Kontaminationen zu verfahren.

Das Grundstücksgelände ist nach den örtlichen Feststellungen überwiegend eben.

3.3 Grundstücksgröße und Zuschnitt

Das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Werder (Havel) geführte Flurstück 283 konnte anhand eines Auszugs aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Landes Brandenburg lagemäßig wie folgt zugeordnet werden:



▲ Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landes Brandenburg mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Die Größe des Grundstücks wurde auf Grundlage der vorstehenden Angaben nach überschlägiger Überprüfung mit der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Größe von 118 m² bestätigt. Sie wird den nachfolgenden Betrachtungen zugrunde gelegt.

3.4 Verkehrsanbindung

Die Stadt Werder (Havel) ist verkehrlich gut an die Landeshauptstadt Potsdam und die Bundeshauptstadt Berlin angebunden. Durch die insgesamt drei Autobahnanschlüsse entlang der westlich und südlich verlaufenden Bundesautobahn (BAB) 10, die querende Bundesstraße (B) 1 und die Bahnstrecke (RE1) Berlin - Potsdam - Werder (Havel) - Brandenburg an der Havel - Magdeburg ist die Stadt innerhalb der Metropolregion Berlin-Brandenburg gut erreichbar. Der Hauptstadtflughafen BER ist in einer knappen Stunde sowohl per Schiene als auch über die Straße erreichbar.

Diese besonders gute verkehrliche Anbindung Werder (Havel) unterstreicht die Entwicklungsperspektive der Gemeinde als potentieller Siedlungsschwerpunkt und hat aus regionalplanerischer Sicht zur Ausweisung als Wohnentwicklungsschwerpunkt geführt.

3.5 Versorgungsanschlüsse

Nach den während der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen sind Medien der öffentlichen Erschließung (Elektroenergie, Gas, Be- und Entwässerung, Telekom) auf dem Grundstück vorhanden.

Somit ist das Grundstück für die örtlichen Verhältnisse in Werder (Havel) zum WST ortsüblich erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass alle notwendigen Anschlüsse für die in diesem Baugebiet zulässigen Nutzungen in ausreichender Kapazität vorhanden bzw. ohne größere Schwierigkeiten auf dem Bewertungsgrundstück herstellbar sind.

3.6 Infrastruktur

Schulen, Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur, Verwaltungen von Firmen und der öffentlichen Hand, Banken und Versorgungsbetriebe sind im Gemeindegebiet von Werder (Havel), weiter auch in der ca. 8 Minuten mit der Regionalbahn entfernt liegend brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam in gut erreichbarer Entfernung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind für die Lage mit vorstädtischem Charakter in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Infrastruktur wird zum WST der Lage und der Nutzung der umgebenden Grundstücke gerecht.

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks stellt sich als ruhige und gefragte Wohnlage dar.

Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf den bei der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen sowie den übergebenen Unterlagen.

3.7 Grundstücksnutzung/-erschließung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein zu individuellen Wohnzwecken genutztes Grundstück.

Aufteilung/Gebäudestruktur

Das eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss ist in massiver und geschlossener Bauweise als Einfamilienhaus errichtet.

Es ist nicht unterkellert und verfügt neben einem Wohnzimmer mit Kaminofen und einem weiteren, gefangenen Zimmer im Erdgeschoss über einen Erker, der sich bis in das Dachgeschoss durchzieht, mit Blick auf den hinteren Grundstücksbereich des Bewertungsobjekts.

Nach den Feststellungen zum Besichtigungstermin und den übergebenen Planunterlagen (Grundrisszeichnungen) ergibt sich Aufteilung und Nutzung des Gebäudes zum WST wie folgt:

- Erdgeschoss** Zutritt über die Hofseite zum Hauseingang; Diele, hiervon rechterhand Wohnbereich (zwei ineinander übergehende Zimmer) mit einer Einschubtreppe zum Dachgeschoss und einem Erker zur Hofseite; linkerhand zur Straßenseite ein Duschbad, weiterhin Vorraum mit Hausanschlüssen für Wasser und Elektrik sowie Übergang in den als Küche respektive Schlafzimmer genutzten Anbau (baurechtlich lediglich als Lagerraum genehmigt).
- Dachgeschoss** Zutritt über eine äußere Stahltreppe auf der Hofseite mit vorgelagerter Holzterrasse zur Galerie mit Erker; Abstellraum; Heizungsniße mit Gastherme und Gasanschluss (alle mit Abseiten)
- Spitzboden** Nicht ausgebaut und nicht ausbaufähiger, weiterer Spitzbodenbereich

3.8 Demographie

Einwohnerentwicklung Werder (Havel) bis 2021

Jahresende	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bewohner	24.856	25.345	25.695	26.184	26.412	26.662	26.767
Veränderung zum Vorjahr		+489	+350	+489	+228	+250	+105

Durchschnittliche jährliche Abweichung in % (2015/2020): **+1,41**

Die Zahlen dokumentieren eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl, wie sie seit der Wende 1989/90 in vielen attraktiven Gemeinden des Berliner Umlands zu beobachten ist.

Eine Bevölkerungsschätzung (Landkreis Potsdam-Mittelmark aus dem Jahre 2019) sagt aus, dass die Bevölkerungszahl von Werder (Havel) bis 2030 voraussichtlich mit einem Einwohnerzuwachs von rd. + 7,9 % (bezogen auf die Einwohnerzahl von 2016) wachsen wird.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklungserwartungen im Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Verwaltungsbezirk	Basisjahr	Vorausschätzung		Entwicklung 2030 zu 2016	
	2016	2020	2030	Anzahl	um %
Kleinmachnow	20.644	20.384	20.036	-608	-2,9%
Teltow	25.667	27.046	30.490	4.823	18,8%
Stahnsdorf	15.240	15.875	17.061	1.821	11,9%
Nuthetal	8.958	8.850	8.260	-698	-7,8%
Planregion 1	70.509	72.155	75.847	5.338	7,6%
Werder (Havel)	25.345	26.447	27.352	2.007	7,9%
Schwielowsee	10.567	10.926	10.946	379	3,6%
Michendorf	12.271	12.474	12.505	234	1,9%
Seddiner See	4.444	4.623	4.920	476	10,7%
Beelitz	12.166	12.208	12.046	-120	-1,0%
Planregion 2	64.793	66.678	67.769	2.976	4,6%
Beetzsee	8.205	8.029	7.419	-786	-9,6%
Groß Kreutz (Havel)	8.275	8.530	8.486	211	2,5%
Kloster Lehnin	10.903	10.744	10.076	-827	-7,6%
Wusterwitz	5.213	5.094	4.797	-416	-8,0%
Ziesar	6.070	5.827	5.024	-1.046	-17,2%
Planregion 3	38.666	38.224	35.802	-2.864	-7,4%
Bad Belzig	11.113	11.181	10.069	-1.044	-9,4%
Brück	10.671	10.637	9.897	-774	-7,3%
Wiesenburg/Mark	4.302	4.136	3.671	-631	-14,7%
Niemegk	4.693	4.612	4.303	-390	-8,3%
Treuenbrietzen	7.460	7.347	6.826	-634	-8,5%
Planregion 4	38.239	37.913	34.766	-3.473	-9,1%
Potsdam-Mittelmark	212.207	214.970	214.184	1.977	0,9%
Obere Variante*	212.207	215.663	218.146	5.939	2,8%
Untere Variante*	212.207	214.329	212.578	371	0,2%

* nur die mittlere Variante der Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg und seine Kreise wurde mit der kleinräur
 Vorausschätzung für die kreisangehörigen Kommunen untersetzt

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, eigene Berechnung zu den PR

Aus demographischer Sicht handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um einen zukunftsfähigen Standort mit einem der stärksten Einwohnerzuwächse im Landkreis Potsdam-Mittelmark.

4. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf den bei der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen sowie den übergebenen Unterlagen.

4.1 Gebäude

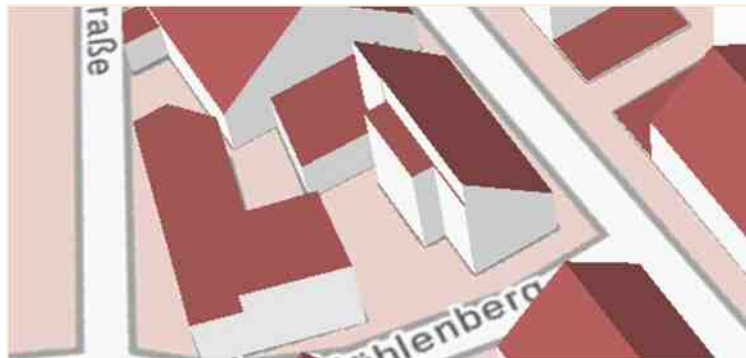
Baujahr des Gebäudes gemäß Erklärung des Objektplaners zur Fertigstellung: 2011
 Anbau: 2014
 Sanierungsmaßnahmen: keine

4.2 Flächenermittlungen (Geschossfläche/Bruttogrundfläche/Wohn-/Nutzfläche)

Die nachstehenden Angaben wurden den eingesehenen Bauunterlagen entnommen und wurden mit Hilfe des digitalen Plans von Brandenburg überprüft.



Darstellung Bebauung im Kataster



Darstellung in der 3D-Version des Katasters

Überbaute Grundfläche des Bewertungsobjekts

	Fläche
Hauptgebäude (4,60 x 9,70 + 1,14 x 4,35)	ca. 50,00 m ²
Lagerraum (4,64 x 2,98 + 3,85 x 3,84)	ca. 28,60 m ²

überschlägig ermittelte überbaute Grundfläche des Bewertungsobjekts rd. ca. 80,00 m²

Unter Berücksichtigung des Lagerraums wurde die überbaute Fläche grob überschlägig mit etwa **80 m²** ermittelt.

I. GESCHOSSFLÄCHE

Anmerkung zur Geschossfläche in den Vollgeschossen und zur Bruttogrundfläche

Die Geschossfläche ist nach § 20 BauNVO⁴ nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Hierbei bleiben Nebenanlagen (Balkone, Terrassen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind – z. B. Garagen) unberücksichtigt. Der Vollgeschossbegriff im Land Brandenburg bestimmt sich nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Hier sind nach § 2 (4) Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse. Nach § 2 (5) erstreckt sich der Begriff des Vollgeschosses auch auf oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Danach handelt es sich bei dem Erdgeschoss (EG) und dem nachträglich errichteten Lageraum um ein Vollgeschoss.

⁴ BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die Geschossfläche wird somit wie folgt ermittelt:

Geschossfläche des Bewertungsobjekts (GF)	Fläche
Hauptgebäude	
Erdgeschoss (=Vollgeschoss), bestehend aus zwei Zimmern und Nebengelass	80,00 m ²
Ausgebautes DG (= kein Vollgeschoss, < 2/3 des darunter liegenden OG's)	oh. Ansatz
Überschlägig ermittelte Geschossfläche des Bewertungsobjekts rd.	80,00 m²

Die **Geschossfläche (GF)** ergibt sich demnach mit rd. **80,00 m²**.

Das Dachgeschoss des Hauptgebäudes ist ausgebaut, nicht aber als Vollgeschoss anzusehen, da 2/3 seiner Grundfläche nicht über eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m verfügt.

II. BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

Die maßgebliche Norm zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) ist die DIN 277-1: 2005-02. Danach stellt die BGF die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks nach seinen äußeren Abmessungen dar. Sie wird ermittelt für die Grundfläche folgender Bereiche:

- a) Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- b) Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (z. B. Durchfahrten, Loggien, Balkone)
- c) Nicht überdeckt (z. B. Balkone, Dachterrassen).

Hierbei bleiben die Grundflächen konstruktiv bedingter Hohlräume und nicht nutzbarer Ebenen (z. B. Kriechkeller, nicht nutzbare Dachflächen) unberücksichtigt.

Somit umfasst die BGF im Gegensatz zur Geschossfläche (GF) sämtliche Geschosse eines Gebäudes einschließlich nicht als Vollgeschosse geltende Dachgeschosse und der unterirdischen Flächen (Kellerräume, Tiefgaragen etc.). Ausgenommen sind jedoch die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z. B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)	Fläche
Hauptgebäude:	
Erdgeschoss (=EG) ca.	50,00 m ²
Anbau im EG, Nachtragsgenehmigung, Fläche lt. Genehmigung rd.	28,60 m ²
Dachgeschoss (wie EG) ca.	50,00 m ²
Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts gesamt rd.	130,00 m²

Die Bruttogrundfläche wurde in Anlehnung an den digitalen Plan von Brandenburg überschlägig mit rd. 130 m² ermittelt.

III. Wohnfläche- und Nutzfläche

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Erdgeschoss Bestand

WOHNEN/BESTAND

$$\begin{aligned} & (2.235 \cdot 0.007/2) \\ & + 2.235 \cdot 0.379 \\ & + 3.875 \cdot 0.574 \\ & + 0.775 \cdot 0.270 \\ & + 5.015 \cdot 3.155 \\ & + 3.875 \cdot 0.390 \end{aligned}$$

$$20.83 \text{ m}^2 = 20.83 \text{ m}^2$$

SCHLAFEN/BESTAND

$$\begin{aligned} & (2.337 \cdot 3.875) \\ & + 0.003 \cdot 3.875/2 \end{aligned}$$

$$9.06 \text{ m}^2 = 9.06 \text{ m}^2$$

DIELE/BESTAND

$$(2.330 \cdot 1.130)$$

$$2.63 \text{ m}^2 = 2.63 \text{ m}^2$$

BAD/BESTAND

$$\begin{aligned} & (2.620 \cdot 1.769) \\ & + 2.620 \cdot 0.001/2 \end{aligned}$$

$$4.64 \text{ m}^2 = 4.64 \text{ m}^2$$

Wohn- und Nutzfläche Erdgeschoss Bestand: 37,16m²

Erdgeschoss Planung

LAGER/P

$$\begin{aligned} & (3.115 \cdot 3.066) \\ & + 3.115 \cdot 0.512/2 \end{aligned}$$

$$10.35 \text{ m}^2 = 10.35 \text{ m}^2$$

DIELE/P

$$\begin{aligned} & (1.027 \cdot 0.900) \\ & + 1.153 \cdot 0.900 \\ & + 4.260 \cdot 1.735 \end{aligned}$$

$$9.35 \text{ m}^2 = 9.35 \text{ m}^2$$

Wohn- und Nutzfläche Erdgeschoss Planung: 19,70m²

DACHGESCHOSS

DG Galerie

$$\begin{aligned} & (2.110 \cdot 0.002/2) \\ & + 2.110 \cdot 0.390 \\ & + 0.775 \cdot 0.230 \\ & + 3.250 \cdot 3.160 \\ & + 0.775 \cdot 0.230 \\ & + 2.110 \cdot 0.570 \end{aligned}$$

$$17.90 \text{ m}^2 = 17.90 \text{ m}^2$$

AR

$$(2.467 \cdot 2.339)$$

$$5.77 \text{ m}^2 = 5.77 \text{ m}^2$$

Wohn- und Nutzfläche Dachgeschoss: 23,67m²

Insgesamt ergibt sich somit eine Wohn-Nutzfläche von ca. 80 m².

4.3 Maß der baulichen Nutzung

BESTIMMUNG DER VORHANDENEN GRUNDFLÄCHENZAHL

GRZ⁵ = überbaute Grundstücksfläche / Grundstücksfläche:

$$80 \text{ m}^2 / 118 \text{ m}^2 = \text{GRZ} = 0,68$$

BESTIMMUNG DER VORHANDENEN GFZ⁶

Nach den vorstehenden Ausführungen beträgt die Geschossfläche des Wohngebäudes rd. 80,00 m².

GFZ = Geschossfläche in den Vollgeschossen / Grundstücksfläche:

$$80 \text{ m}^2 / 118 \text{ m}^2 = \text{GFZ} = \underline{\underline{0,68}}$$

4.4 Baubeschreibung

Eine Baubeschreibung liegt im Rahmen des damaligen Bauantrags vom 10.9.2008 sowie des anschließenden Bauantrags für den Anbau (Lager-räume) vom 25.01.2014 vor.

GRÜNDUNG:	Stahlbeton- Bodenplatte in erforderlichen Güten und Stärken
WÄNDE:	Tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk (Ziegelplanstein); nichttragende (Innen-)Wände wie vor oder auch in Bauarten leichter Trennwände
DECKEN:	Holzbalkendecke
DACH:	Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion als steiles Pultdach, mit Däm-mung der obersten Geschossdecke bzw. der Dachschrägen; Eindeckung der Schrägdachflächen mit Biberschwanz-Tondachziegeln; Dachentwäs-serung und Verwahrungen in Zink
FASSADEN:	mineralischer Glattputz (2-lagig) ohne zusätzliche Dämmung mit farbiger Oberbeschichtung
<u>AUSBAU:</u>	
WÄNDE:	Überwiegend verputzt/gespachtelt/gestrichen; Bad im EG rundum mit Verfliesung (türhoch)
DECKEN:	Insgesamt geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen
FUSSBÖDEN:	Erdgeschoss: Sämtliche Räume inklusive Anbau mit dunklen Bodenflie-sen; Dachgeschoss: Sämtliche Räume mit holzgemasertem Kunststoff-beleg; Spitzboden mit Spannplatten ausgelegt
TÜREN:	Hauseingangstür und Eingangstür zum Dachgeschoss als bodentiefe Holztüren mit durchgehendem Glaseinsatz; ansonsten Plattentüren in

⁵ Die Grundflächenzahl (GRZ) ist nach § 19 BauNVO die überdeckte Grundfläche, bezogen auf die Grundstücksfläche.

⁶ GFZ: Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig bzw. genutzt sind.

Holzzargen (sämtliche Türblätter im Innbereich außer zum Duschbad zum WST entfernt)

FENSTER: Insgesamt Holzfenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung als Dreh-/Kippfenster

TREPPEN: Zugang zum Dachgeschoss und Dachboden durch Bodeneinschubtreppe, tatsächlich genutzter Zugang zum Dachgeschoss über eine äußere Stahltreppe auf der Hofseite mit vorgelagerter Terrasse

HEIZUNG: Gas-Brennwertgerät der Fa. Junkers, Typ Cerapur ZSB, mit integrierter Heizungspumpe, 3-Wege-Ventil und Plattenwärmetauscher für Heizung und WW-Bereitung im Durchlaufprinzip, Wärmeverteilung über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen (sämtliche Zuleitungen auf Putz)

KÜCHE: Im Anbau nutzte der Eigentümer die kleinere Räumlichkeit als Küche, lediglich ausgestattet mit einer Waschmaschine, einem Geschirrspüler, einer Mikrowelle und einer älteren Küchenanrichte

SONSTIGES: Der Wohnbereich im Erdgeschoss verfügt darüber hinaus über einen Wasser- und Abwasseranschluss (ursprünglicher geplanter Standort für eine Kücheninstallation).

Die Ausstattungen werden überwiegend durchschnittlichen Wohnansprüchen gerecht (mit Ausnahme der Küche) und befinden sich nach den örtlichen Feststellungen zum WST in nutzungsfähigem Zustand.

4.5 Bauzustand

Einfamilienhaus Baujahr 2011

Anbau (Lagerräume) Baujahr 2014

Offensichtlich schwerwiegende und substanzgefährdende Schäden wurden bei der Besichtigung nicht festgestellt. Unbedeutende Putzrisse / Putzschäden

Die technischen Gebäudeausstattungen entsprechen zeitgemäßem und durchschnittlichem, in Teilbereichen auch gutem Standard.

Der Ansatz einer TECHNISCHEN WERTMINDERUNG WEGEN SCHÄDEN (Reparaturrückstau) wird im vorliegenden Fall als nicht erforderlich angesehen.

Zur Erläuterung und Unterscheidung sei darauf hingewiesen, dass es sich bei **SCHÄDEN** am Bauwerk um solche Beeinträchtigungen handelt, die auf mangelhafter oder unterlassener Instandhaltung und/oder Instandsetzung beruhen, sowie durch äußere Einflüsse (z. B. mechanische oder Feuchtigkeitseinwirkungen) entstanden sein können. Die überschlägig geschätzten Kosten für die Beseitigung erkennbarer Schäden werden üblicherweise in einem Ansatz für Reparaturrückstau erfasst.

MÄNGEL sind Fehler aus der Bauzeit, die bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Bauwerks vorhanden waren (z. B. Verwendung ungeeigneter oder ungenügender Baumateria-

lien, fehlerhafte Ausführung von tragenden Teilen bzw. auch zur Bauzeit nicht bestimmungsgemäße Wärme- oder Schallschutzmaßnahmen). Diese wären im Ansatz eines ggf. geminderten Raummeterpreises zu berücksichtigen.

ANMERKUNG: Der Umstand, dass im vorliegenden Fall auf eine Berücksichtigung von Technischen Wertminderungen wg. Schäden verzichtet werden kann, ist das Ergebnis der durchgeführten Ortsbesichtigung. Ein Verkehrswertgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Erwerber bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Sollte es für notwendig erachtet werden, dass hierüber Feststellungen noch zu treffen sind, so wären zur Ermittlung der genauen Mängel / Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für ihre Beseitigung die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

Weiterhin wird unterstellt, dass bei der Herstellung der bestehenden baulichen Anlagen die jeweils geltenden anerkannten Regeln der Bautechnik vollumfänglich berücksichtigt wurden und Abweichungen nicht bestehen.

4.6 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die technische Nutzung der Baulichkeiten kann zum Wertermittlungsstichtag als gewährleistet angesehen werden. Entsprechend der herrschenden Auffassung der Wertermittlungslehre wird allgemein Wohngebäuden der beschriebenen Art und Bauweise eine **übliche Gesamtnutzungsdauer** (GND) aus dem Baujahreszeitraum von rd. **80 Jahren** beigemessen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bemisst sich an deren technischem Zustand, an der Größe, dem Zuschnitt, der Aufteilung sowie dem Ausstattungsstandard des Objekts.

Aufgrund der vorhandenen Substanz, der massiven Bauweise, des Alters des Baukörpers von ca. 12 Jahren zum WST, kann unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Einschränkungen nach allgemeiner Erfahrung, dem vorhandenen Wohngebäude eine **Restnutzungsdauer** (RND) von rd. **70 Jahren** beigemessen werden.

Dieser Ansatz entspricht zum WST der anzunehmenden Restnutzungsdauer bei Objekten der beschriebenen Art. Hierin sind sich ändernde Wohn-/Nutzungsgewohnheiten und daraus resultierende, künftig ggf. abweichende oder eventuell auch höhere Komfortansprüche nicht berücksichtigt.

Die als "Gesamtnutzungsdauer" angenommene übliche Nutzungsdauer kann, insbesondere bei älteren Gebäuden, durchaus von der tatsächlichen Nutzungsdauer abweichen. Das liegt daran, dass für die allgemeine Einschätzung von baulichen Anlagen gebäudetypische übliche Gesamtnutzungsdauern zugrunde gelegt werden.

Bei noch instandgehaltenen, daher technisch nutzbaren, aber erheblich alten Gebäuden hat der Sachverständige darauf abzustellen, dass den Gebäuden die zutreffenden bauarttypischen üblichen Gesamtnutzungsdauern beizumessen sind, und weiterhin, welche Restnutzungsdauern für die bauliche Anlage noch anzunehmen sind.

Entscheidend für die Bewertung ist also nicht so sehr, wie lange das jeweilige Gebäude schon steht, sondern welche übliche Nutzungsdauer und welche Restnutzungsdauer dem entsprechenden Bauteil zuzuordnen sind. Das kann dazu führen, dass sich einerseits bei einem alten Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer ergibt, die über der üblichen Nutzungsdauer liegt, andererseits sich bei einem neueren Gebäude eine solche Restnutzungsdauer ergibt, bei der die Addition der schon abgelaufenen Nutzungsdauer mit der Restnutzungsdauer eine Gesamtnutzungsdauer ergibt, die unter der üblichen Nutzungsdauer liegt. Diese Entscheidung liegt im verantwortlich gehandhabten Ermessen des Sachverständigen.

4.7 Außenanlagen

Insgesamt sind zum WST Außenanlagen vorhanden, die der Bewertung unterliegen. Unter Außenanlagen sind alle Sachverhalte auf dem Grundstück zu verstehen, die durch bauliche Maßnahmen geschaffen wurden, aber nicht zum Gebäude gehören und nicht schon im Bodenwert Berücksichtigung gefunden haben, insbesondere:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse,
- befestigte Zuwegungen und Freiflächenanlagen,
- Einfriedungen des Grundstücks.

Das Grundstück verfügt über eine direkte Zufahrt von der angrenzenden Straße Am Mühlenberg und einen fußläufigen, aber nicht genutzten Zugang von der Kirchstraße her. Die Grundstückszufahrt bzw. der Zugang zum Grundstück erfolgen jeweils über ein zweiflügeliges verzinktes Gartentor mit Holzfüllung von der Straße Am Mühlenberg her.

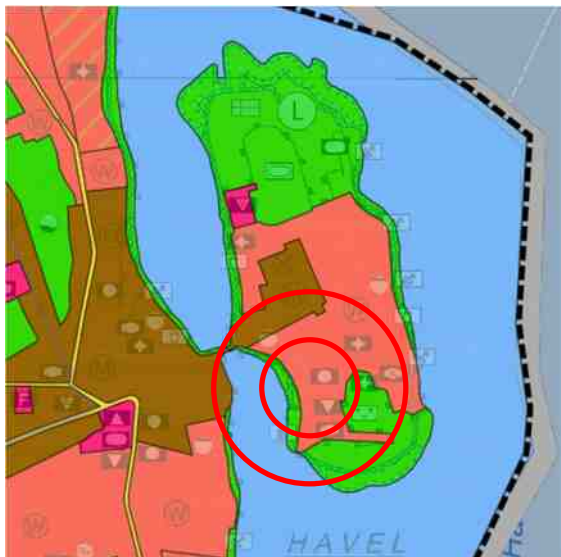
Die Freiflächen sind überwiegend mit Pflastersteinen ausgeführt.

Insgesamt hinterlassen die vorhandenen Außenanlagen einen leicht vernachlässigten Gesamteindruck.

5. PLANUNGSRECHT

5.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Ein Flächennutzungsplan (FNP) mit dem Stand 15. Mai 2008 ist auf dem Geoportal der Gemeinde Werder (Havel) veröffentlicht. Hierin ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaugebiet dargestellt. Nach § 4 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.



Zeichenerklärung

Darstellungen

Bebauungsfläche

	Wohnbaufläche
	Gemischte Baufläche
	Gewerbliche Baufläche
	Sonderbaufläche
	Sonstige Baufläche

▲ Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Werder (Havel) in der Fassung vom 15. Mai 2008 mit Lagemarkierung des Bewertungsgrundstücks

Sachdaten

FNP Werder

Geltungsbereich

Name	FNP_Werder
Nummer	2020
Datum der techn. Herstellung	15.05.2008
Erstellungsmaßstab	10000
XPlanGML-Version	4.0
Art des Planes	FPlan
Rechtsstand	Wirksamkeit
Datum der Wirksamkeit	15.05.2008

Bebauungsfläche

allg. Art der baul. Nutzung WohnBauflaeche

Zulässig sind in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (2) der BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Ab. 3 BauNVO)

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die Darstellung im FNP gilt in Verbindung mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB)

und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Anzumerken ist, dass diese Ausweisung im FNP für sich genommen allerdings noch kein Baurecht begründet, sondern lediglich eine übergeordnete Bauleitplanung darstellt. Rechtliche Ansprüche auf eine bestimmte Art bzw. ein bestimmtes Maß einer baulichen Ausnutzung können aus dem FNP nicht abgeleitet werden, lediglich aus einem Bebauungsplan (B-Plan). Nach den vorliegenden Informationen liegt für den Bereich des Bewertungsgrundstücks kein rechtskräftiger B-Plan vor, auch kein B-Plan im Verfahren.



▲ Ausschnitt aus dem Geoportal der Gemeinde Werder (Havel) mit Markierung der Lage des Grundstücks

Bebauungsplanung ist Angebotsplanung im Sinne solcher Rahmensetzungen, die keine unmittelbaren Handlungspflichten begründet. Die Festsetzung eines B-Plans verpflichtet nicht zum Vollzug. Es bleibt dem Grundstückseigentümer bzw. dem Nutzer überlassen, ob und wann er die Nutzung aufnehmen, z. B. bauen will. Nimmt er aber die Nutzung auf, dann muss er die Festsetzungen des B-Plans einhalten. Eine Anspruchsgrundlage nach § 30 BauGB besteht zum WST nicht. Daher ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. § 34 BauGB regelt die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Nach § 34 (1) sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 34 (2) beurteilt sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach der näheren Umgebung, wenn die Eigenart der Umgebung einem definierten Baugebiet [im Sinne § 5 (2) BauGB und in der

Folge den Festlegungen der BauNVO, insbesondere § 17 BauNVO] entspricht.

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass für das Gebiet des Bewertungsobjekts in einem künftigen B-Plan, der den Vorgaben des als vorbereitenden B-Plan anzusehenden FNP's folgt, als Art der Nutzung eine Gebietsausweisung als "Wohngebiet" analog der BauNVO getroffen wird.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nach § 5 (4) ImmoWertV um „baureifes Land“. Es ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar bzw. wird bereits baulich genutzt.

5.2 Sanierungsgebiet „Innenstadt Werder (Havel)“

Das Bewertungsobjekt liegt im ehemaligen Sanierungsgebiet „Innenstadt Werder (Havel)“ der Stadt Werder (Havel).

Anfang der 1990er-Jahre befanden sich die Werderaner Inselstadt und die Vorstadt in einem desolaten Zustand. Fast dreiviertel der Gebäude waren dringend Instandsetzungsbedürftig. Ein Drittel der Gebäude hatten keine Innentoiletten, geschweige denn moderne Sanitäreanlagen sowie Gas-, Elektro-, und Wasser- und Abwasserleitungen. Es gab keine Abwasserkanalisation auf der Insel und das Busdepot am Markt führte zu massiven Auswirkungen auf das Wohnumfeld. Der Zustand der Straßen war schlecht und die Aufenthaltsqualität der Grünräume entlang der Havel war kaum vorhanden.

Vor diesem Hintergrund wurde auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) und mit der Veröffentlichung am 22.10.1993 das Sanierungsgebiet „Innenstadt Werder (Havel)“ entsprechend § 142 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegt. Im Jahr 2006 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) die 1. Änderung der Sanierungssatzung.

Beide Sanierungssatzungen wurden am 31.12.2021 aufgehoben. Nach Bekanntmachung der Aufhebungssatzungen entfallen die Vorschriften für die Sanierungsgebiete. Allerdings gilt weiterhin das Ortsrecht der Stadt Werder (Havel), insbesondere sind hier die Gestaltungssatzung und die Erhaltungssatzung zu nennen.

Ziel der Sanierungsmaßnahme ist in der Regel die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des betreffenden Gebiets durch die Behebung städtebaulicher Missstände. Die Ziele und Zwecke der Sanierung werden insbesondere durch Ordnungs- und Baumaßnahmen erreicht.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass die Eigentümer von Grundstücken, deren Bodenwert durch die Sanierung erhöht wurde, einen Kostenbeitrag (Ausgleichsbetrag) zur Finanzierung der Sanierung zu entrichten haben.

Im Sanierungsgebiet „Innenstadt Werder (Havel)“ der Stadt Werder (Havel) ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks wie auch bereits im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche »W« dargestellt.



▲ Ausschnitt aus der Zonenwertkarte der Stadt Werder (Havel) mit Markierung der Lage des Grundstück

Sanierungsgebiet "Innenstadt Werder (Havel)"				Bodenpreisindex		
Zone	farbliche Kennzeichnung	typische Nutzung	Zonenanfangswert	Zonenendwert	Wertverbesserung %	Wertverbesserung in € / m ²
			Qualitätsstichtag 21.05.1992	Qualitätsstichtag 31.12.2021	bis 2021	bis 2021
1	rot	Wohn- und Geschäftsstraßenbereich Vorstadt M GFZ 1,0	130,00 €/m ²	143,00 €/m ²	9,69	13,00
2	braun	Wohn- und Geschäftsstraßenbereich Insel M GFZ 1,0	141,00 €/m ²	154,00 €/m ²	9,23	13,00
3	orange	Allgemeines Wohngebiet / Mischnutzung WA GFZ 0,6	135,00 €/m ²	146,00 €/m ²	8,40	11,00
4	gelb	Geschlossenenbau Vorstadt WA GFZ 0,8	120,00 €/m ²	130,00 €/m ²	8,44	10,00
5	rosa	Kirchenland / Gemeinbedarfsfläche GB	43,00 €/m ²	47,00 €/m ²	8,40	4,00
6	blau	Flächen für Sport und Freizeit	8,00 €/m ²	8,70 €/m ²	8,40	0,70
7	hellgrün	private Grünflächen mit baulicher Nutzung	87,00 €/m ²	94,00 €/m ²	8,40	7,00
8	grün	private Grünflächen / Garten GR	16,00 €/m ²	17,00 €/m ²	8,40	1,00
9	gelbgrün	öffentliche Grünflächen / LSG GR keine Wertfestsetzung	€/m ²	€/m ²		
10	weiss	Verkehrsfläche VS keine Wertfestsetzung	€/m ²	€/m ²		
11	türkis	Parkplatzfläche VS keine Wertfestsetzung	€/m ²	€/m ²		

5.3 Anfangswert im Sanierungsgebiet

Ziel der Gemeinde ist es, ein Sanierungsgebiet mit Hilfe eines städtebaulichen Erneuerungskonzepts mit besonderen Rechten nach BauGB mit Förderung aufzuwerten und vorhandene Missstände und Mängel zu beseitigen.

Der Abschluss eines Kaufvertrags im Sanierungsgebiet ist nach § 144 BauGB genehmigungspflichtig. Es ist der Kaufpreis einer Prüfung zu unterziehen. Beim Erwerb oder der Ver-

äußerung eines Grundstücks darf grundsätzlich kein höherer Kaufpreis als ein solcher vereinbart werden, der innerhalb des Sanierungsgebiets als genehmigungsfähig angesehen werden kann. Nicht genehmigungsfähig wäre ein Kaufpreis, der den sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert übersteigt. Eine Überschreitung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks wäre eine wesentliche Erschwerung der Sanierung und damit zu versagen. Überhöht ist dabei ein Preis, der nicht oder nur unzureichend berücksichtigt, dass nach Abschluss der Gesamtsanierungsmaßnahme ein Ausgleichsbetrag aufgrund der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des Grundstücks zu entrichten ist. Ein Erwerber unterliegt nämlich in voller Höhe der Ausgleichsbetragsenthebung, auch wenn er die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als Teil des Kaufpreises bereits an den Verkäufer entrichtet haben mag.

Nach Abschluss der Gesamtsanierungsmaßnahme hat jeder Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks nach § 154 BauGB zur Finanzierung und Gesamtsanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Die Grundidee der Ausgleichsabgabe geht davon aus, dass durch den Einsatz öffentlicher Mittel für Infrastruktur, Straßen, Wege, Plätze usw. die Bodenwerte einen Wertzuwachs – auch sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung genannt – erfahren haben können.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eines betroffenen Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen

- a) dem sanierungsunbeeinflussten **Anfangsbodenwert**, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung nicht durchgeführt worden wäre, und
- b) dem **Endwert**, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets mittels öffentlicher Maßnahmen ergibt.

Grundlegend zu der Ermittlung des Ausgleichsbetrags wird nachfolgend aus dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg v. 18. 11. 2005 - 8 S 496/05 – zitiert:

„Gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts besteht nach § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Die nach § 199 Abs. 1 BauGB erlassene Wertermittlungsverordnung (WertV) bestimmt, dass sowohl der Anfangs- als auch der Endwert bezogen auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, als Wert des Bo-

dens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln ist.“

Die Höhe des Ausgleichsbetrags wird von der Sanierungsverwaltungsstelle festgestellt. Eine Anfrage bei der Stadtverwaltung Werder (Havel) über die zu erwartende Höhe wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung am 21.02.2023 beantwortet. Seitens der Stadtverwaltung wurde die Auskunft gegeben, dass für die Höhe der zu erwartenden Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet grundstückbezogene Gutachten die Grundlage bilden. Diese Aussage wird auch für den WST als zutreffend angenommen.

Grobkalkulation zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge auf der Grundlage des Gutachtens des Sanierungsträgers Potsdam GmbH zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2020:

Die Summe der tatsächlich eingenommenen Ausgleichsbeträge bzw. der Ablösebeträge kann erst nach Abschluss der Sanierung durch Aufhebung des Sanierungsgebietes ermittelt werden. Die Ursache liegt darin, dass bei der grundstücksspezifischen Ermittlung des Ausgleichsbetrags sowohl der Umrechnungsfaktor für die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße, die spezifische Lage des Grundstücks, die auf dem Grundstück lastenden Rechte, die mögliche Zusammenfassung von Flurstücken zu wirtschaftlichen Einheiten und Miteigentumsanteile am Grundstück, berücksichtigt werden müssen. Zusätzlich hängt bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrags der Ablösebetrag vom Zeitraum der Ablösung bis zum Sanierungsende durch die beschlossene Diskontierung des Ausgleichsbetrags gemäß § 2 der ImmoWertV ab.

Gesamtfläche Sanierungsgebiet Innenstadt	599.900 m ²
davon ausgleichspflichtige Fläche	322.123 m ²
Ausgleichsbetrag *)	2.519.661,00 €

*) Der für das Sanierungsgebiet überschlägig ermittelte Ausgleichsbetrag beträgt nach der konjunkturellen Bodenwertanpassung bis zum Ende der Sanierung ca. 2.519.661,00 €.

Im Rahmen der bisherigen Ablösung wurden die Ausgleichsbeträge für 200 Grundstücke ermittelt.

Durch die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge wurden für das Sanierungsgebiet "Innenstadt Werder (Havel)" bis zum 31.12.2019 1.084.053 € eingenommen.

Für die noch ausgleichspflichtigen 341 Grundstücke sind im Ergebnis der konjunkturellen Fortschreibung der Bodenwerterhöhung noch Einnahmen durch Ausgleichsbeträge in Höhe von gerundet 1.435.608 € zu erwarten.

Aus dieser Berechnungssystematik lässt sich für des Bewertungsobjektes bei einer Grundstücksgröße von 118 m² ein noch zu zahlender Ausgleichsbetrag wie folgt ermittelt:

Gesamtfläche Sanierungsgebiet Innenstadt	599.900 m ²
davon ausgleichspflichtige Fläche	322.123 m ²
Ausgleichsbetrag	2.519.661,00 €
Eingenommene Ausgleichsbeträge	1.084.053,00 €
verbleiben 341 ausgleichspflichtige Grundstücke mit	1.435.608,00 €
in Größe von	322.123 m ²
damit entfallen auf je m ² ausgleichspflichtiger Fläche	7,82 €
Grundstücksgröße	118 m ²
damit ausgleichspflichtiger Betrag	923,00 €

Der ausgleichspflichtige Betrag wird angenommen mit rd.

925,00 €.

Auf Rückfrage erklärte der Sanierungsträger, dass dieser Betrag noch nicht ausgeglichen worden ist. Er ist dementsprechend zu berücksichtigen.

Hierbei stellt der Anfangsbodenwert den durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens unter Berücksichtigung des Entwicklungszustands zum QST dar, der der Ermittlung des Anfangswerts i. S. d. § 154 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 28 WertV zugrunde liegt.

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert kann also nicht aus Vergleichsverkäufen innerhalb des Sanierungsgebiets begründet werden, weil unterstellt werden kann, dass diese Kaufpreise durch die Sanierung beeinflusst gewesen sein könnten – dies auch trotz des Verbots der Genehmigung von Preisen, die über dem Anfangswert liegen.

Daher kann allein ein Vergleich mit Grundstücken vergleichbarer Lage als zulässig angesehen werden, die außerhalb eines Sanierungsgebiets liegen. Diese Vergleiche werden für den Zeitraum des WST gezogen. Durch Verwendung von sanierungsunbeeinflussten Vergleichskauffällen wird der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung getragen, und zwar ohne möglichen sanierungsbedingten Einfluss.

Vergleiche werden folglich mit Gebieten als zulässig angesehen, die zum WST als Wohngebiete einzuordnen sind, bei denen davon auszugehen ist, dass die erzielten Kaufpreise nicht durch eine Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme beeinflusst sind.

6. ANSATZ UND BEGRÜNDUNG DER WERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts können die Vorschriften der ImmoWertV herangezogen werden, die sich ebenfalls für nichtamtliche Wertermittlungen als geeignet erwiesen haben.

Nach § 6 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Für die nichtamtliche Erstattung von Gutachten durch Sachverständige haben sich diese Vorgaben für amtliche Wertermittlungen als Richtschnur und Standard durchgesetzt. An diese Überlegungen wird auch dieses Gutachten angelehnt.

Für die Ermittlung von Verkehrswerten bebauter Grundstücke können die drei vorgenannten, in der ImmoWertV normierten Verfahren zur Grundlage einer Wertermittlung herangezogen werden:

- Vergleichswertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Sachwertverfahren.

6.1 Vergleichswertverfahren

Der Verkehrswert von bebauten Grundstücken kann im Wege des direkten Preisvergleichs ermittelt werden. Das Vergleichswertverfahren wird allgemein als das zuverlässigste, überzeugendste und zugleich grundstücksmarktkonformste Wertermittlungsverfahren innerhalb der aktuellen Wertermittlungspraxis angesehen. Auch in Literatur und Rechtsprechung ist das Vergleichswertverfahren als das verlässlichste Verfahren anerkannt. Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 ff. ImmoWertV normiert, an die das vorliegende Gutachten angelehnt ist.

Hintergrund des Vergleichswertverfahrens ist der Gedanke, dass aus der Kenntnis von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte mit Hilfe statistischer Methoden eine Prognose über den wahrscheinlichsten, zum jeweiligen Stichtag am Markt erzielbaren Preis einer Immobilie getroffen werden kann.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine geeignete Anzahl von Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Stimmt das Bewertungsgrundstück mit den jeweiligen Vergleichsgrundstücken hinreichend überein, so kann der Wert im direkten Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Das Vergleichswertverfahren findet sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken Anwendung. Es steht besonders bei der Wertermittlung unbebauter Grundstücke, auch bei Eigentumswohnungen und bei mit individuellen Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen, Reihen-, Doppelhäuser) bebauten Grundstücken im Vordergrund.

Im vorliegenden Gutachten werden die Wertermittlungen auf das Vergleichswertverfahren abgestellt. Hierzu wurden im vorliegenden Fall für die Erstattung des Gutachtens zu dem infrage kommenden Stichtag Kaufpreisrecherchen über Verkäufe bebauter Grundstücke in

vergleichbarer Lage und Objektgrößen durchgeführt. Das Vergleichswertverfahren aus einem direkten Kaufpreisvergleich bebauter Grundstücke ist im Abschnitt 7 dieses Gutachtens dargestellt.

6.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren werden Immobilien unter Substanzgesichtspunkten betrachtet. Dieses Verfahren wurde traditionell bei typischerweise eigengenutzten Objekten angewendet. Hierzu gehörten vorrangig Einfamilienhäuser (Reihen-, Doppelhäuser, Villen etc.). In den Sachwert fließen anteilig Gebäude- und Bodenwert zum WST ein. Für die Ermittlung des Bodenwerts am Sachwert wird jedoch auch dann das Vergleichswertverfahren favorisiert, wenn bezüglich der baulichen Anlagen Sachwertgesichtspunkte herangezogen werden. Zur Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert werden durch Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – nicht flächendeckend – regionalbezogene Marktanpassungsfaktoren ermittelt. So wurden auch im Gutachterausschuss Potsdam-Mittelmark solche Faktoren für Werder ausgewiesen. Das Sachwertverfahren ist rein kostenorientiert. Da der Markt sich an früheren Baukosten nicht orientiert, kann der Verkehrswert aus dem Sachwert nur durch die aus dem Markt durch vergleichende Analysen abgeleiteten Sachwertanpassungsfaktoren abgeleitet werden.

Insofern wird im vorliegenden Fall dem direkten Vergleichswertverfahren aus Verkäufen vergleichbarer Objekte der Vorzug vor dem Sachwertverfahren gegeben.

6.3 Ertragswertverfahren

Stehen bei Immobilien zukünftige Mieterwartungen im Vordergrund, ist das Ertragswertverfahren zu favorisieren. Büro- und Geschäftshäuser sowie Mietwohnhäuser werden als reine Renditeobjekte unter Ertragsgesichtspunkten gehandelt. Grundsätzlich ist auch bei einem Einfamilienhaus-Grundstück eine Fremdvermietung möglich. Allerdings werden im Ertragswert die wertbildenden Komponenten für eigengenutzte Objekte nur unvollständig erfasst.

Das Bewertungsgrundstück ist im vorliegenden Fall unter dem Blickwinkel einer typischen Eigennutzung zu beurteilen.

Das Ertragswertverfahren stützt sich auf wirtschaftliche Komponenten. Subjektive Einflussgrößen von typischerweise eigengenutzten Immobilien werden im Ertragswertverfahren nicht hinreichend erfasst. Daher wird ein Ertragswertverfahren nicht durchgeführt.

7. WERTERMITTLUNG

Einleitend für die nachfolgenden Wertermittlungen werden zunächst allgemeine Ausführungen zum Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsobjekts getroffen.

Nachfolgend wird die Wertermittlung in dem Marktsegment „Bebaute Grundstücke (individuelle genutzte Wohngebäude)“ in direkten Vergleichswertverfahren vorgenommen.

7.1 Bodenwert (informativ)

Im individuellen, auf den jeweiligen Stichtag der Wertermittlung abgestellten Verfahren ist der zum WST marktübliche Bodenwert zu beachten.

Nach § 14 ImmoWertV 2021 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Wege des Vergleichs (Vergleichswertverfahren nach §§ 24 ff. ImmoWertV) mit stattgefundenen Grundstücksverkäufen zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Angaben zu den Bodenrichtwerten (BRW)

Die Gutachterausschüsse der Gemeinden erfüllen ihre gesetzliche Aufgabe, aus Kaufpreisen einer Betrachtungsperiode Bodenrichtwerte abzuleiten. Die von den Gremien der Gutachterausschüsse beratenen und veröffentlichten Bodenrichtwerte haben den Zweck, die interessierte Öffentlichkeit zu informieren. Sie zeigen die Entwicklung der allgemeinen Bodenrichtwertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt auf. Den Bodenrichtwerten ist eine Leitfunktion zu bescheinigen. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass sie keinerlei Verbindlichkeit für den normalen Grundstücksverkehr haben.

Bodenrichtwerte sind – auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene – durchschnittliche Lagewerte des Bodens, die gemäß § 196 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands i.d.R. zum Jahresende, also jeweils zum 31. Dezember bzw. zum 01. Januar ermittelt und veröffentlicht werden. Weiterhin sind es Lagewerte für Gebiete (sog. Bodenrichtwertzonen), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, d.h. die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die den Wert beeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden dabei dargestellt.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Der Bodenrichtwert ist also auf typische Verhältnisse der Bodenrichtwertzone abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Verkehrs- bzw. Geschäftslage, Grundstücksgestalt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung sowie der eventuellen mit dem Grundstück verbundenen, den Wert erhöhenden Rechte oder den Wert mindernden Belastungen.

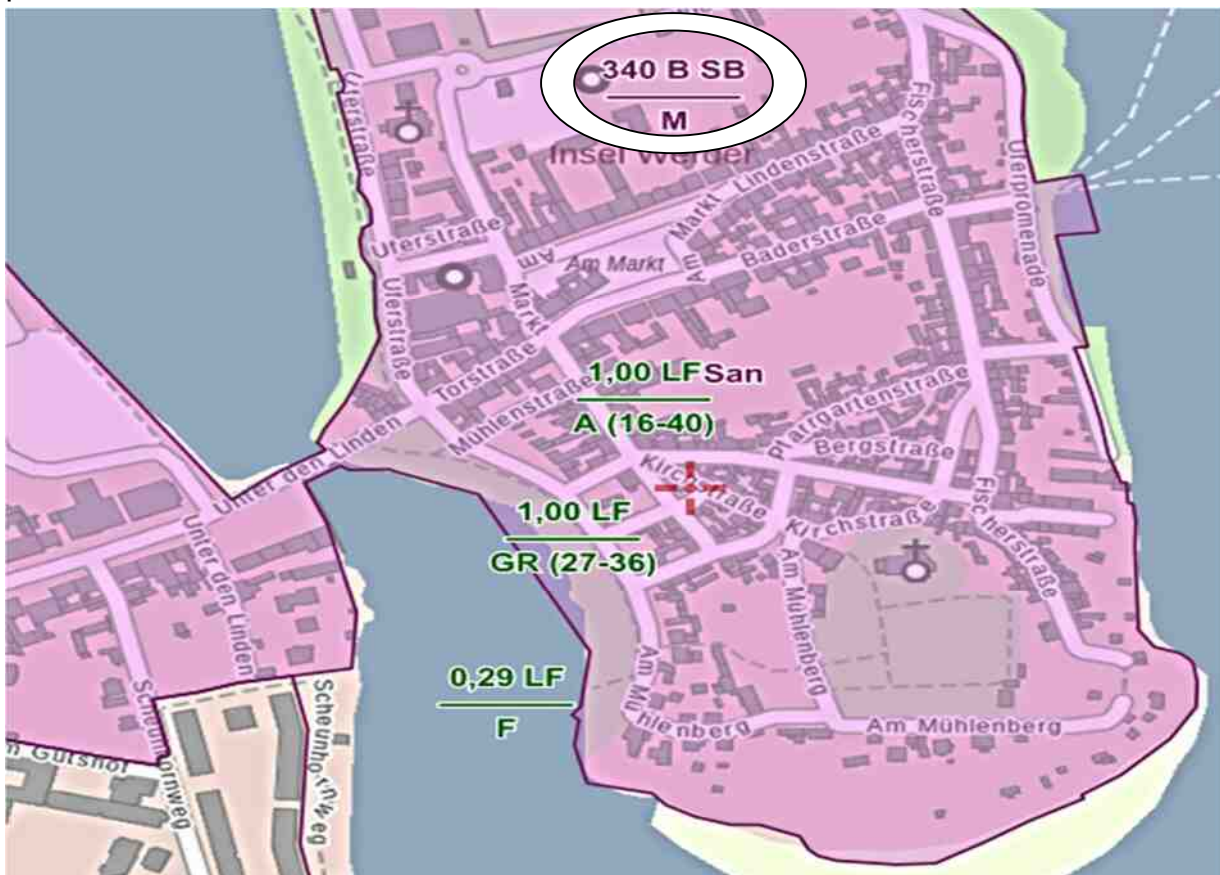
Im Landkreis Potsdam-Mittelmark werden in periodischen Abständen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleitet.

Lt. Auskunft des Gutachterausschusses beträgt der generalisierte Bodenrichtwert per 01.01.2022 für das Gebiet des Bewertungsgrundstücks **340,00 €/m²**, bezogen auf eine wohngebietstypische Nutzung (W).

Im Verlauf des Jahres 2021 sind nach den vorliegenden Informationen des Gutachterausschusses im Marktsegment der unbebauten Grundstücke im Vergleich zu den Bodenrichtwerten (per 31.12.2020) steigende Kaufpreise zu verzeichnen. Der Ausweis des Bodenrichtwerts vom 01.01.2020 war erste, der in diesem Sanierungsgebiet verzeichnet ist. Im Verlauf des gesamten Jahrs stieg der Bodenrichtwert auf € 340,00/m², das bedeutet eine Steigerung um rd. 26 %. Bei linearer Steigerung ergibt sich eine monatliche Steigerung von rd. 2 %.

Bodenrichtwert	31.12.2020	270,00 €/m ²			
Bodenrichtwert	01.01.2022	340,00 €/m ²	Steigerung 2020/2021	70,00 €/m ² ,	das entspricht 26%

Der WST datiert ca. 13 Monate nach dem Erhebungszeitraum der vorangegangenen Bodenrichtwernerhebung. Es handelte sich um eine Periode mit einer weiterhin positiven, wenn auch nicht mehr einer so dynamischen Preisentwicklung für unbebaute (wie auch für bebaute) Objekte. Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts von 340,00 €/m² per 01. Januar 2022 wird daher als erforderlich angesehen. Es wird unterstellt, dass der „Sprung“ 2021/2022 zum Teil ein Nachholen der im davorliegenden Jahr zu gering ausgewiesenen Richtwerte begründet ist. Daher wird aus Gründen der Vorsicht nicht von einer Steigerung des Bodenrichtwerts im Jahre 2022 ausgegangen. Dies bestätigt sich durch die nunmehr vorliegenden Bodenrichtwerte für das Bewertungsobjekt, mit einer unveränderten Angabe von 340,00 €/m² per 01.01.2023.



▲ Ausschnitt aus der zum WST vorliegenden Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Werder (Havel) per 01.01.2022, identisch mit dem per 01.01.2023 ausgewiesenen Bodenrichtwert.

Bodenwertermittlung:

Aus dem Bodenrichtwert ergibt sich der fortgeschriebene Bodenwert für das zu bewertende Grundstück wie folgt:

Bodenwertermittlung	Fläche	zeitl. angep. BRW (ohne Anpassung)	Betrag €
Flurstück 283 "Kirchstrasse 2"	118 m ²	340,00 €/m ²	40.120,00
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks gesamt rd.			40.000,00 €

./.. Korrekturfaktor wegen fehlender Ausgleichzahlung geschätzt 925,00 €, gerundet auf 1.000,00 € (s.o.), ergibt anzusetzenden Bodenwert (informativ)

Bodenwert zum WST rd.**39.000,00 €**

Auf der Basis des veröffentlichten Bodenrichtwerts wurden die vorstehenden Wertansätze als Bodenwert ermittelt. Sie sind für eine nachfolgend für die Verkehrswertbestimmung bearbeitete direkte Vergleichswertermittlung des anteiligen, bebauten Grundstücksteils als informatorische Angabe hinreichend genau. Auf eine weitere, genauere Ableitung des Bodenwerts nach dem zutreffend anzuwendenden direkten Vergleichsverfahren für den bebauten Grundstücksteil wird verzichtet, da es auf den genauen Bodenwert nicht ankommt, denn: Im Vergleichsverfahren werden bebaute Grundstücke verglichen, in denen sich die Kaufpreise aus (unaufgeteilten) Kaufpreisen für Grundstück und Gebäude abbilden.

7.2 Vergleichsverfahren für das bebaute Grundstück

Der Verkehrswert von bebauten Einfamilienhausgrundstücken wird in der Regel im Wege des Vergleichs ermittelt. Das Vergleichsverfahren wird, wie vorstehend bereits angemerkt, als das zuverlässigste, überzeugendste und zugleich grundstücksmarktkonformste Wertermittlungsverfahren innerhalb der aktuellen Wertermittlungspraxis angesehen.

Auch in Literatur und Rechtsprechung ist das Vergleichsverfahren als das verlässlichste Verfahren anerkannt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichsverfahrens ist eine geeignete Anzahl von Kaufpreisen für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen.⁷

Theoretische Vorgaben und Herleitung des Preisvergleichs

Um den Markt entsprechend abzubilden, wird ein Preisvergleich anhand von erhobenen Verkaufsfällen für bebaute Grundstücke in für einen Vergleich geeigneten Lagen des Landes Brandenburgs durchgeführt. Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs werden die gezahlten Kaufpreise auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) bzw. Wohnfläche (WF) bezogen, um sie untereinander vergleichbar zu machen.

⁷ Entsprechende Daten können durch eine Kaufpreisrecherche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte durch hierfür qualifizierte Sachverständige erhoben werden.

Zu den wesentlichen preisbildenden Merkmalen einer typischerweise eigengenutzten Immobilie gehören die örtliche Makrolage, die spezifische Mikrolage, des Weiteren die Grundstücks- und Wohnungsgröße, das Baualter (bzw. die Restnutzungsdauer), der Bauzustand des Gebäudes sowie die individuellen Ausstattungsmerkmale.

Weichen die Vergleichsobjekte in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen vom Wertermittlungsobjekt ab, so muss der Einfluss der Abweichungen in geeigneter Weise eliminiert werden. Dies kann durch geschätzte Zu- oder Abschläge, durch Umrechnungskoeffizienten oder auch mit Hilfe einer für den Einzelfall durchgeführten Regressionsanalyse erfolgen.

Weiterhin sind allgemein zu erkennende Preisentwicklungen zu beachten. So ist nach sachverständiger Prüfung ein geeigneter Vergleichszeitraum zu bestimmen, der einerseits aufgrund der Charakteristika des Markts nicht zu kurz, andererseits aufgrund der nachhaltigen Vergleichbarkeit der einzelnen Verkaufsfälle auch nicht zu weit gefasst werden darf (s.u.).

Die Aussagen dieses Vergleichswertverfahrens werden auf die gezahlten Kaufpreise für den Quadratmeter Wohnfläche der Vergleichsobjekte bezogen (s.o.). Im vorstehenden Abschnitt 4.2 wurde die Wohn-/Nutzfläche mit rd. 80 m² ermittelt. Hiervon sind 37 m² im EG als genehmigte Wohnfläche ausgewiesen, im Anbau und im DG rd. 43 m² als Abstell- bzw. Nebenflächen.

Die Abstell- und Nebenflächen sind gegenüber den als Wohnfläche genehmigten Quadratmetern nicht gleichwertig. Wegen des engen Zusammenhangs mit den genehmigten Flächen werden die Abstell- und Nebenflächen lediglich zu 75 % in die Flächenaufteilung aufgenommen.

Es ergibt sich für Vergleichszwecke folgende Berechnung:

Genehmigte Wohnfläche	37,16 m ²	Ansatz 100 %	37,16 m ²
Nutzfläche Lager	19,70 m ²	Ansatz 75 %	14,78 m ²
Nutzfläche DG	23,67 m ²	Ansatz 75 %	17,75 m ²
Anzusetzende Vergleichs-Fläche			<u>69,69 m²</u>

Durchführung des Preisvergleichs

Es wird ein Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von erhobenen Kauffällen durchgeführt.

Hierbei werden bebaute Grundstücke als Sachgesamtheit zum Vergleich herangezogen, also Grundstück mit Gebäude.

Weichen die Vergleichsobjekte in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen wie z. B. Lage, Bauform, Kaufdatum etc. vom Wertermittlungsobjekt ab, so muss der Einfluss der Abweichungen in geeigneter Weise eliminiert werden.

Der Preisvergleich erfasst Verkaufsfälle aus vergleichbaren Wohnlagen des Landes Brandenburg im Umland von Berlin. Die Vergleichsobjekte sollen in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen weitgehend mit den Gegebenheiten des Bewertungsobjekts übereinstimmen.

Um zu gewährleisten, dass es sich bei den Vergleichskauffällen um mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte handelt, beschränkte sich die Recherche nach Vergleichskauffällen auf folgende Parameter:

Ort: Werder und	Umkreis von 50 km vom Bewertungsobjekt
Auswertungszeitraum:	01.01.2020 – 31.01.2023
Preisbestimmende Grundstücksart:	Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser
Baujahr:	1995 bis 2020
Grundstücksfläche:	100 bis 300 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	80 bis 300 m ²
Bodenrichtwert (BRW):	200 bis 400 €/m ²
Zusätzlich mitgeteilt:	Wohnflächen, Angabe in m ²

Die Aussagen dieses Vergleichswertverfahrens wurden auf die gezahlten Kaufpreise für die Wohnflächen-Quadratmeter (WF, s.o.) der Vergleichsobjekte bezogen.

Nach den vorstehend erläuterten Prämissen wurde die Kaufpreisrecherche im entsprechenden Zeitraum ausgewertet. Es wurden insgesamt 10 Verkaufsfälle ermittelt, die für einen direkten Vergleich geeignet waren.

7.3 Korrekturmerkmale

Die Anpassungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Informationen über die Vergleichsfälle nach Kenntnis und Erfahrung des unterzeichnenden Sachverständigen sowie nach Abwägung aller wertrelevanten Vor- und Nachteile als angemessener Schätzbetrag.

Räumliche Lage

Die räumliche Lage ist wertbeeinflussend. Typischerweise weisen die Vergleichsobjekte hinsichtlich ihrer räumlichen Lage dem Bewertungsgrundstück gegenüber Vor- oder Nachteilen auf. Entsprechende Abweichungen werden berücksichtigt, indem bessere Lagen durch Abschläge, schlechtere Lagen durch Zuschläge an das Bewertungsobjekt angepasst werden.

Um eine Scheingenaugigkeit zu vermeiden, werden die **Zu- bzw. Abschläge in Stufen von 10 %** gewählt. Eine genauere Ableitung nach den vorhandenen Informationen wäre spekulativ.

Die sachverständig angenommenen Zu- und Abschläge bedeuten dabei:

- Zuschlag von 20 % bei deutlich nachteiligeren Merkmalen als bei dem Bewertungsobjekt,
- Zuschlag von 10 % bei nachteiligeren Merkmalen als bei dem Bewertungsobjekt,
- kein Zu- oder Abschlag bei grundsätzlicher Vergleichbarkeit,
- Abschlag von 10 % bei besseren Merkmalen,
- Abschlag von 20 % bei deutlich besseren Merkmalen.

Lagewertigkeit

Die unterschiedlichen Wertigkeiten der Lage-Akzeptanz der Vergleichsobjekte ist zu beachten. Typischerweise weisen die Vergleichsobjekte hinsichtlich ihrer räumlichen Lage gegenüber dem Bewertungsgrundstück Vor- oder Nachteile auf. Entsprechende Abweichungen werden berücksichtigt, indem bessere Lagen durch Abschläge, schlechtere Lagen durch Zuschläge an das Bewertungsobjekt angepasst werden. Die Abstufung erfolgt nach sachverständiger Einschätzung in 10%-Schritten.

Als Indiz für die Vergleichbarkeit der Lageakzeptanz wurden der jeweils zum 01.01.2022 ausgewiesene Bodenrichtwert der Vergleichsobjekte herangezogen.

Allerdings ist zu beachten, dass die Ausweisung der Bodenrichtwerte in dem Gebiet nicht mit dem Maß der baulichen Nutzung (GFZ) verbunden ist. In der Beurteilung der Lagequalität kann also allein der ausgewiesene Bodenrichtwert als Vergleichsgrundlage dienen.

Dementsprechend wurden bei Durchführung des Preisvergleichs die Preise der Vergleichsobjekte bezogen auf den Bodenrichtwert (BRW) per 01.01.2022 - wie folgt - bezüglich der Wohnlage angepasst:

BRW < 310,00 €/m ²	Anpassung	+10%
BRW = 311,00 bis 370 €/m ²	keine Anpassung	
BRW > 371,00 €/m ² bis 430,00 €/m ²	Anpassung	-10%
BRW > 431,00 €/m ²	Anpassung	-20%

Baualter / Bauzustand

Das Bewertungsobjekt wurde ca. im Jahr 2011 errichtet. Bei Durchführung des Preisvergleichs wurden Preise von Vergleichsobjekten der Baujahre 1996 bis 2016 erhoben.:

Baujahr zwischen 2001 bis 2016	keine Anpassung	± 0 %
Baujahr vor 2001	Anpassung	+ 10%.

Den Auswertungen des Gutachterausschusses liegen keine detaillierten Informationen zum Bauzustand der Vergleichsobjekte zugrunde. Bei den Vergleichspreisen handelt es sich nach Auffassung des Gutachterausschusses im Landkreis Potsdam-Mittelmark, bezogen auf das Gebäudealter, um Ein- und Reihenhäuser mit insgesamt normalem Bauzustand.

Nach sachverständiger Auffassung handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt auch um ein Gebäude in normalem Bauzustand. Anpassungen bezüglich Bauzustand werden im vorliegenden Fall nicht als erforderlich angesehen.

Berücksichtigung Kellergeschoss

Wie im Gutachten bereits ausgeführt, ist das Bewertungsobjekt nicht unterkellert. Von den zehn zum Vergleich herangezogenen Ein- und Reihenhäusern verfügen nur drei über einen Keller. Da im Vergleichsverfahren nur die reinen Wohnflächen berücksichtigt werden, ist

das Vorhandensein eines Kellers eine Aufwertung des Objekts. Allerdings zeigt die hohe Anzahl der Vergleichsobjekte von Ein- und Reihenhäusern ohne Keller, dass in dieser Region die Unterkellerung des Hauses nicht von so großer Bedeutung ist wie u. U. in anderen Landesteilen. Um eine preisliche Vergleichbarkeit herzustellen werden die drei Vergleichsobjekte mit Keller mit einem Abschlag von 10 % auf den normierten Kaufpreis versehen.

Preisentwicklung

Im Bewertungsfall stammen alle recherchierten Kaufpreise aus den Jahren 2020 bis 2023. Nach den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark sind Gebäude in den entsprechenden Baujahren seit Jahren marktgängig. Eine **Preisentwicklung** wurde im Marktsegment der bebauten Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser im Berliner Umland im Jahr 2020 um ca. 27 % und im Jahr 2021 nochmals um ca. 12 % attestiert. Dies deckt sich mit der Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen. Unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips wird nachfolgend der Preisanstieg von **1 % pro Monat, das sind 12 % p.a.** als zutreffend angesetzt.

Die recherchierten Kauffälle sind daher mit einer zeitlich anteiligen Anpassung an die Wertverhältnisse zum WST anzugleichen.

Anhand der allgemein negativen konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und Europa sowie der anhaltenden Zinssteigerungen an den Kapitalmärkten ist eine reduzierte Nachfrage nach Immobilien zu beobachten. Insbesondere Gebäude in ländlichen Lagen können derzeit zum Teil nur mit spürbaren Preisabschlägen verkauft werden.

Mittelwert / Standardabweichung

Aus den hinsichtlich der Lage, des Bauzustands, der Marktentwicklung und sonstiger Faktoren angepassten Kaufpreisen kann schließlich ein arithmetischer Mittelwert gebildet werden. Die Standardabweichung bezeichnet die vom Mittelwert bestehende Abweichung, in der sich unter der Voraussetzung einer Normalverteilung alle als vergleichbar anzusehenden Verkaufspreise bewegen.

Zur Überprüfung der ermittelten Vergleichspreise sind schließlich der Variationskoeffizient und der Vertrauensbereich zu bestimmen. Der nachfolgend ermittelte Variationskoeffizient ist ein Maß für die Qualität der vorhandenen Kaufpreisreihe.

Dabei gilt: Je kleiner ein Variationskoeffizient ist, desto besser kann der errechnete Mittelwert als Vergleichswert herangezogen werden. Der Vertrauensbereich hingegen gibt den Bereich an, in dem bei einer anzunehmenden Irrtumswahrscheinlichkeit in bestimmter Höhe weitere mögliche vergleichbare Kaufpreise liegen müssten (d.h. bei einer angenommenen Irrtumswahrscheinlichkeit von 10 % lägen 90 % aller vergleichbaren Kaufpreise im Rahmen der ermittelten Bandbreite des Vertrauensbereichs).

Die so überprüften Mittelwerte sind als die vergleichbaren Kaufpreise anzusehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Durchschnitt für vergleichbare Einfamilienhäuser erzielbar wären.

Nach den vorstehend erläuterten Prämissen wurde die Kaufpreisrecherche im entsprechenden Zeitraum ausgewertet.

Kaufpreisvergleich und Auswertung

- Nr. 1: **Ruhlsdorfer Straße:** Gemeinde Teltow, Bodenrichtwert per 01.01.2022 (550,00 €/m²), im direkten Vergleich bessere Lage, Ab-/Zuschlag (-20%); Baujahr 2007, gleichwertiges Gebäudealter, Ab-/Zuschlag (±0%); kein Keller vorhanden, Ab-/Zuschlag (±0%); **saldierter Ab-/ Zuschlag: -20%**, weiterhin zeitliche Anpassung (s.u.)
- Nr. 2: **Lerchenweg:** Gemeinde Michendorf, Bodenrichtwert per 01.01.2022 (370,00 €/m²), im direkten Vergleich gleichwertige Lage, Ab-/Zuschlag (±0%); Baujahr 2005, gleichwertiges Gebäudealter, Ab-/Zuschlag (±0%); Keller vorhanden, Ab-/Zuschlag (-10%); **saldierter Ab-/ Zuschlag: -10%**, weiterhin zeitliche Anpassung (s.u.)
- Nr. 3: **Schwalbenweg:** Gemeinde Michendorf, Bodenrichtwert per 01.01.2022 (370,00 €/m²), im direkten Vergleich gleichwertige Lage, Ab-/Zuschlag (±0%); Baujahr 2003, gleichwertiges Gebäudealter, Ab-/Zuschlag (±0%); Keller vorhanden, Ab-/Zuschlag (-10%); **saldierter Ab-/ Zuschlag: -10%**, weiterhin zeitliche Anpassung (s.u.)
- Nr. 4: **Weidengrund:** Gemeinde Nuthetal (Ortsteil Bergholz-Rehbrücke), Bodenrichtwert per 01.01.2022 (410,00 €/m²), im direkten Vergleich bessere Lage, Ab-/Zuschlag (-10%); Baujahr 2005, gleichwertiges Gebäudealter, Ab-/Zuschlag (±0%); kein Keller vorhanden, Ab-/Zuschlag (±0%); **saldierter Ab-/ Zuschlag: -10%**, weiterhin zeitliche Anpassung (s.u.)
- Nr. 5: **Meisenweg:** Gemeinde Michendorf, Bodenrichtwert per 01.01.2022 (370,00 €/m²), im direkten Vergleich gleichwertige Lage, Ab-/Zuschlag (Ab-/Zuschlag (±0%)); Baujahr 2006, gleichwertiges Gebäudealter, Ab-/Zuschlag (±0%); kein Keller vorhanden, Ab-/Zuschlag ((±0%)); **saldierter Ab-/ Zuschlag: ±0%**, weiterhin zeitliche Anpassung (s.u.)
- Nr. 6: **Waldsängerweg:** Gemeinde Werder (Havel), Bodenrichtwert per 01.01.2022 (340,00 €/m²), im direkten Vergleich gleichwertige Lage, Ab-/Zuschlag (±0%); Baujahr 2002, gleichwertiges Gebäudealter, Ab-/Zuschlag (±0%); kein Keller vorhanden, Ab-/Zuschlag (±0%); **saldierter Ab-/ Zuschlag: ±0%**, weiterhin zeitliche Anpassung (s.u.)
- Nr. 7: **Maritimweg:** Gemeinde Werder (Havel), Bodenrichtwert per 01.01.2022 (600,00 €/m²), im direkten Vergleich bessere Lage, Ab-/Zuschlag (-20%); Baujahr 2016, gleichwertiges Gebäudealter, Ab-/Zuschlag (±0%); kein Keller vorhanden, Ab-/Zuschlag (±0%); **saldierter Ab-/ Zuschlag: -20%**, weiterhin zeitliche Anpassung (s.u.)
- Nr. 8: **Waldsängerweg:** Gemeinde Werder (Havel), Bodenrichtwert per 01.01.2022 (340,00 €/m²), im direkten Vergleich gleichwertige Lage, Ab-/Zuschlag (±0%); Baujahr 2002, gleichwertiges Gebäudealter, Ab-/Zuschlag (±0%); Keller vorhanden, Ab-/Zuschlag (-10%); **saldierter Ab-/ Zuschlag: -10%**, weiterhin zeitliche Anpassung (s.u.)
- Nr. 9: **Aprikosenweg:** Gemeinde Werder (Havel), Bodenrichtwert per 01.01.2022 (340,00 €/m²), im direkten Vergleich gleichwertige Lage, Ab-/Zuschlag (±0%); Baujahr 1997, älteres Gebäudealter, Ab-/Zuschlag (+10%); kein Keller vorhanden, Ab-/Zuschlag (±0%); **saldierter Ab-/ Zuschlag: +10%**, weiterhin zeitliche Anpassung (s.u.)
- Nr. 10: **Am Schützenpark:** Gemeinde Glindow, Bodenrichtwert per 01.01.2022 (300,00 €/m²), im direkten Vergleich schlechtere Lage, Ab-/Zuschlag (+10%); Baujahr 1996, älteres Gebäudealter, Ab-/Zuschlag (+10%); kein Keller vorhanden, Ab-/Zuschlag (±0%); **saldierter Ab-/ Zuschlag: +20%**, weiterhin zeitliche Anpassung (s.u.)

7.4 Durchführung des Preisvergleichs bebaute Grundstücke

Vergleichsverfahren bebaute Grundstücke						WST:	31.01.2023	
Geschossfläche (GF)		ca. 80,00 m ²		Einfamilienhaus (EFH) Baujahr ca. 2011				
Bewertungsobjekt - Wohn-/Nutzfläche (WF/NF):		ca. 80,00 m ²		EFH=Einfamilienhaus				
Bodenrichtwert zum 01.01.2022:		340,00 €/m ² B SB (M)		RHH=Reihenhaus				
1. Darstellung der Ausgangsdaten								
Lfd. Nr. (n)	Gemarkung	Lage-Bezeichnung	Kauf-datum	BRW per 01.01.2022	Grundstücks-größe	Gebäude-art	Bau-jahr	
1	Teltow	Ruhlsdorfer Str.	Jun. 20	550,00 €/m ²	247 m ²	EFH, n. unterk.	2007	
2	Michendorf	Lerchenweg	Dez. 20	370,00 €/m ²	262 m ²	EFH, unterkell.	2005	
3	Michendorf	Schwalbenweg	Jan. 21	370,00 €/m ²	107 m ²	RHH, unterkell.	2003	
4	Nuthetal	Weidengrund	Feb. 21	410,00 €/m ²	268 m ²	RHH, n. unterk.	2005	
5	Michendorf	Meisenweg	Mai. 21	370,00 €/m ²	252 m ²	EFH, n. unterk.	2006	
6	Werder (Havel)	Waldsängerweg	Okt. 21	340,00 €/m ²	245 m ²	RHH, n. unterk.	2002	
7	Werder (Havel)	Maritimweg	Dez. 21	600,00 €/m ²	270 m ²	EFH, n. unterk.	2016	
8	Werder (Havel)	Waldsängerweg	Jul. 22	340,00 €/m ²	113 m ²	RHH, unterkell.	2002	
9	Werder (Havel)	Aprikosenweg	Sep. 22	340,00 €/m ²	128 m ²	RHH, n. unterk.	1997	
10	Glindow	Am Schützenpark	Feb. 23	300,00 €/m ²	275 m ²	EFH, n. unterk.	1996	
(X)				400,00 €/m²	220 m²		2000	
2. Anpassungen								
Lfd. Nr. (n)	Kaufpreis (KP)	KP / [€/m ² WF]	Wohn-fläche (WF)	Keller	Anpassungen Baulter	Lage-akzeptanz	Markt-entwicklung (+12,00% p.a.)	KP / WF nach Anpassungen
1	397.000 €	4.220,00 €/m ²	93 m ²	0%	0%	-20%	32,5%	4.470,00 €/m ²
2	445.000 €	3.940,00 €/m ²	113 m ²	-10%	0%	0%	26,4%	4.480,00 €/m ²
3	295.000 €	2.460,00 €/m ²	120 m ²	-10%	0%	0%	25,3%	2.770,00 €/m ²
4	369.000 €	3.690,00 €/m ²	100 m ²	0%	0%	-10%	24,3%	4.130,00 €/m ²
5	410.000 €	3.730,00 €/m ²	110 m ²	0%	0%	0%	21,3%	4.530,00 €/m ²
6	575.000 €	4.870,00 €/m ²	124 m ²	0%	0%	0%	16,2%	5.660,00 €/m ²
7	460.000 €	3.710,00 €/m ²	118 m ²	0%	0%	-20%	14,2%	3.390,00 €/m ²
8	350.000 €	2.990,00 €/m ²	117 m ²	-10%	0%	0%	7,1%	2.880,00 €/m ²
9	395.000 €	4.290,00 €/m ²	92 m ²	0%	10%	0%	5,1%	4.960,00 €/m ²
10	390.000 €	3.120,00 €/m ²	125 m ²	0%	10%	10%	0,0%	3.740,00 €/m ²
(X)	410.000 €	3.730,00 €/m²	110 m²					4.100,00 €/m²
3. Statistische Auswertung								
Arithmetischer Mittelwert							4.100,00 €/m²	
Standardabweichung							910,00 €/m ²	
Variationskoeffizient *)							0,22	
c-Wert nach STUDENT **)							1,83	
Faktor K							430,00	
Vertrauensbereich rd. (€/m ²)							4.100,00 ± 430,00	
*) Variationskoeffizient = 0,22, die Kaufpreisreihe ist verwendbar, aber verbesserungswürdig								
**) c-Wert nach STUDENT-Verteilung = 1,83; bei n = 10 und Irrtumswahrscheinlichkeit = 10 %								
4. Statistische Auswertung ohne Ausreißer 3, 6 und 8 (oben gelb markiert)								
Arithmetischer Mittelwert							4.240,00 €/m²	
Standardabweichung							530,00 €/m ²	
Variationskoeffizient *)							0,13	
c-Wert nach STUDENT **)							1,94	
Faktor K							360,00	
Vertrauensbereich rd. (€/m ²)							4.240,00 ± 360,00	
*) Variationskoeffizient = 0,13, die Kaufpreisreihe ist verwendbar								
**) c-Wert nach STUDENT-Verteilung = 1,94; bei n = 7 und Irrtumswahrscheinlichkeit = 10 %								

Die im vorstehenden Verfahren angepassten Kaufpreise wurden auf ihre statistische Aussagekraft und ihre Verwendungsfähigkeit für die Vergleichswertermittlung hin untersucht.

Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Einfamilien- und Reihenhauses-Grundstücke des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Land Brandenburg im Umfeld des Bewertungsobjekts.

Die Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke variiert zwischen 107 m² und 275 m², bei einem Mittelwert von 220 m². Die mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks liegt mit 118 m² innerhalb dieser Spannweite im unteren Bereich.

Die rechnerisch Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts liegt mit rd. 80 m² im unterhalb der Spanne der Vergleichsobjekte, die mit 92 m² bis 125 m² (Mittelwert ca. 110 m²) ausgewiesen wurde.

Das durchschnittliche Baujahr der Vergleichsobjekte liegt bei 2000. Vergleichsobjekte älter dem Baujahr 2001 wurden je mit einem Zuschlag von 10% an das zu bewertende Objekt angepasst. Eine Anpassung der Kaufpreise an weitere abweichende Ausstattungsmerkmale (Bauzustand) wird als nicht erforderlich angesehen.

Allen Vergleichsobjekten werden übliche Ausstattungsmerkmale und Bauweisen (Ein- und Reihenhäuser in massiver Bauweise, Mauerwerksbau) unterstellt. Wenn Sonderausstattungen vorhanden waren, sind diese bereits im „normierten Kaufpreis“ berücksichtigt und nach Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen nicht gesondert wertbeeinflussend zu berücksichtigen.

Alle Vergleichsobjekte sind ortsüblich erschlossen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) und verfügen über Sammelheizung und übliche Medienanschlüsse. Teilweise sind Sonderausstattungen vorhanden, die jedoch nach Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen nicht gesondert wertbeeinflussend zu berücksichtigen sind. Vergleichsobjekte, die über ein Kellergeschoss verfügen, wurden je mit einem Abschlag von 10% an das zu bewertende Objekt angepasst.

Nachfolgend wurden die Kaufpreise der zum WST zurückliegenden Kaufzeitpunkte durch die erläuterte Marktanpassung von +1,0 % (= 12 % / 12 Monate) je zurückliegendem Monat berücksichtigt.

Nach den vorstehend erläuterten Anpassungen wurde der arithmetische Mittelwert von € 4.100,00 abgeleitet, wiederum bezogen auf den m² Wohnfläche.

Der arithmetische Mittelwert ist entsprechend der oben erläuterten Verfahrensweise hinsichtlich seiner statistischen Aussagefähigkeit zu überprüfen. Hierzu waren die Standardabweichung, der Variationskoeffizient und der Vertrauensbereich heranzuziehen. Es ergab sich ein nach statistisch üblicher Betrachtung durchaus noch akzeptabler, allerdings verbesserungswürdiger Variationskoeffizient von 0,22.

Um in statistisch üblicher Vorgehensweise die Aussagefähigkeit der statistischen Reihe zu verbessern, waren alle Werte zu eliminieren, die außerhalb der Standardabweichung lagen.

Daher waren alle Werte unterhalb von € 3.190,00/m² und oberhalb von € 5.010,00/m² WF auszuschließen. Das betraf die Kauffälle mit den lfd. Nr. 3, 6 und 8.

Es wurden somit drei Vergleichsfälle von der weiteren Auswertung ausgeschlossen, davon zwei der unteren sowie einer der oberen Schrankenbildung.

Nach den vorstehend erläuterten Anpassungen sowie nach Ausschluss dieser „statistischen Ausreißer“ wurde nunmehr ein geringfügiger abweichender arithmetischer Mittelwert in Höhe von € 4.240,00 abgeleitet, wiederum bezogen auf den m² Wohnfläche.

Der Variationskoeffizient ist mit einer Größe von 0,13 nach statistisch üblicher Betrachtungsweise nunmehr als gut verwendbar zu beurteilen. Das bedeutet, dass die recherchierten Kauffälle miteinander verglichen werden können.

Berücksichtigt man, dass der Grundstücksmarkt insgesamt stark heterogene Strukturen aufweist, lässt sich aus den herangezogenen Verkaufsfällen eine statistisch gesicherte Aussage über den wahrscheinlichen Verkaufspreis des zu bewertenden Objekts treffen.

Die Standardabweichung beträgt nunmehr rund € 530,00/m² WF, d. h. unter der Voraussetzung einer Normalverteilung bewegen sich 2/3 aller als vergleichbar anzusehenden Verkaufspreise im Bereich von rund € 3.710,00/m² bis € 4.770,00/m². Bei einer relativen Irrtumswahrscheinlichkeit von 10 % konnte damit zum WST für Verkaufsfälle in vergleichbarer Lage (vgl. Anpassungen), Größe, Baujahr und Ausstattung, vergleichbaren Bauzustands (vgl. Anpassungen) sowie vergleichbarer Bauweise (Massivhaus) mit Kaufpreisen von rund € 4.240,00/m² ± 360,00/m² je m² WF gerechnet werden.

Als vorläufiger Anhaltswert ergibt sich also ein Ansatz von rd.

€ 4.240,00

(i. W.: viertausendzweihundertvierzig EURO)

- bezogen auf den m² Wohnfläche WF -.

Bestimmung des vorläufigen Vergleichswerts zum WST:

Entsprechend den vorstehenden Ermittlungen ergibt sich der Vergleichswert des Bewertungsobjekts wie folgt:

4.240,00 €/m ² WF/NF	x	80 m ² WF/NF	ergibt	339.200,00 €
Vorläufiger Vergleichswert bebautes Grundstück gerundet				339.000,00 €

7.5 Bestimmung des Vergleichswerts zum WST

Auf Grundlage des ermittelten Vergleichswerts (hier als Ausgangswert, s.o.) sowie unter Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten objektspezifischen Besonderheiten ergibt sich folgende Aufstellung:

Verkehrs-/Marktwert des Einfamilienhauses			Betrag
Vergleichswert	ca.	80,00 m ² WF/NF	4.240,00 €/m ² WF
daraus ergibt sich:			
Vergleichswert insges. = Vergleichswert pro m ² x Wohn-/Nutzfläche =			339.200,00 €
Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsobjekts insges. mit rd.			339.000,00 €

Der Vergleichswert des bebauten Grundstücks (Einfamilienhaus) ergibt sich zum **WST, dem 31. Januar 2023**, mit gerundet

€ 340.000,00

(i. W.: dreihundertvierzigtausend EURO).

8. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Der vorstehend ermittelte Vergleichswert stellt auf typische Objekte vergleichbarer Baualter, Ausstattungen und Lagen sowie für derartige Objekte übliche Bauzustände ab.

Gemäß § 8 der ImmoWertV2021 sind objektspezifische Besonderheiten gesondert wie folgt zu berücksichtigen:

„§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchfüh-

„ rung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.“

Technische Wertminderung wegen Schäden

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass die gem. ImmoWertV2021 vorzunehmende Marktanpassung als Bestandteil des Vergleichswertverfahrens bereits durchgeführt wurde. Hierbei wurden, wie vorstehend erläutert, die zurückliegenden Vergleichsverkäufe an die Wertverhältnisse des WST angeglichen. Das Bewertungsobjekt hat keine weiteren, wertrelevanten Ausstattungsmerkmale. Die vorgefundenen Nutzungs- und Ausstattungsmerkmale sind bei vergleichbaren, individuell genutzten Wohngebäuden der gegebenen Lage und Bauart als typisch einzuschätzen. Eine gesonderte Berücksichtigung ist nicht erforderlich. Die durchgeführten Maßnahmen zur Gestaltung der Außenanlagen entsprechen nach Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen dem Zeitgeschmack und werden vom Markt positiv aufgenommen. Bei Objekten vergleichbarer Lagen werden gestaltete Außenanlagen als üblich angesehen.

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 2011 fertiggestellt und im Jahr 2014 um einen Anbau (Lagerflächen) ergänzt. Wie unter Pkt. 4.5 „Bauzustand“ beschrieben, wurden die baulichen Anlagen in einer dem Baujahr entsprechenden soliden Massivbauweise errichtet und befinden sich zum WST in gepflegtem, nachhaltig nutzungsfähigem Zustand.

Das Objekt entspricht allerdings nicht marktüblichen Vorstellungen einer familientauglichen Immobilie. Die genehmigte Nutzung zu Wohnzwecken beschränkt sich auf die beiden Wohnräume im Erdgeschoss nebst Diele und Bad. Den übrigen Räume im (nicht zu Wohnzwecken beantragten und genehmigten) Anbau ist nicht die gleiche Qualität beizumessen. Die Nutzung als Schlafraum und die dadurch erreichbare Kochgelegenheit sind nur provisorisch. Die Galerie- und Abstellflächen im Dachgeschoss des Gebäudes haben ebenfalls nur bedingte Qualität einer Nutzung als Aufenthaltsräume. Diese Flächen werden für Zwecke dieses Gutachtens als „kritische Flächen“ benannt.

Diese eingeschränkt nutzbaren und/oder genehmigten Flächen machen mehr als 50 % der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Bewertungsobjekts aus. Aus sachverständiger Sicht müssen diese Flächen anteilig mit einem Abschlag von rd. 1/3 des ausgewiesenen Vergleichswerts bedacht werden, um diese Nachteile entsprechend auszugleichen.

Es ergibt sich folgende Berechnung:

Gesamte Wohn-/Nutzfläche	80,00 m ²
Vergleichswert	4.240,00 €/m ²
Ergibt Vergleichswert	339.200,00 €
Davon "kritische" Flächen	43,37 m ²
Minderung für diese Flächen	33,33%
1/3 Abzug für "kritische" Flächen	61.300,00 €
Vergleichswert nach Abzug "kritischer" Flächen	277.900,00 €

Im Gegenzug ist Herausragend ist allerdings die über die beschriebenen Parameter des Einfamilienhauses hinaus zu beachtende, unmittelbare Nähe zum Wassergebiet der Havel (sogenannte Inselstadt) anzuführen, die sich von hier in östlicher Richtung über die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam bis nach Berlin und in westlicher Richtung bis zur Elbe erstreckt. Zwar handelt es sich nicht um eine direkte Wasserlage, jedoch ist der sich hier öffnende, unverbaubare Wasserblick von der Zugangssituation im Obergeschoss des Bewertungsobjektes nach Osten auf diese Flusslandschaft besonders hervorzuheben.

In einer Imagebroschüre wird die Inselstadt in Werder ((Havel) wie folgt beschrieben:

Eine Brücke über die Föhse, den schmalen westlichen Havelarm, führt zur Inselstadt von Werder. Schon hier begegnet uns vor der historischen Altstadtkulisse das Havelwunder, ein holländisches Kajütboot mit 270 verschiedenen Farben und beleuchtet bis hoch zum Mast. Das Kunstwerk von Arno Christian Schmetjen kehrt seit 2007 regelmäßig zurück in seinen Heimathafen in Werder Havel. Seither gehört es zum Bilde dazu, wie die urigen einstöckigen Fischerhäuser auf der Insel.

Besonders in der Wassersportsaison ist ordentlich was los auf Werders Insel. Die 1500 Meter lange Regattastrecke gehört zu einer der schönsten Wettkampfanlagen in Deutschland und wird jedes Jahr von zahlreichen Ruderern, Kanuten und Drachenbootfahrern genutzt. Im Frühjahr ist es ein Genuss, durch die vielen kleinen Gassen der Inselstadt hoch zum Mühlenberg zu spazieren. Dort steht nach einem Brand 1973 seit 1987 wieder eine Bockwindmühle und man kann den Blick über die Dächer der Stadt zur Havel schweifen lassen. Wenn die Bäume in voller Blüte stehen und die Sonne lacht, ist es besonders schön, die Insel zu Fuß zu erkunden. Gleich zwei Kirchen, die Heilig-Geist-Kirche und die Kirche Maria Meerestern sind bis weit in das Umland zu sehen.

Der Markt reagiert sensibel auf solche nicht üblichen Vorteile. Aus sachverständiger Sicht ist wegen der Seltenheit einer solchen Blicklage ein marktbezogener Zuschlag auf den vorstehenden Vergleichswert erforderlich und in Höhe von 5 % des Vergleichswerts angemessen.

Verkehrs-/Marktwert des Einfamilienhauses				Betrag
Vergleichswert ca.	80,00 m ² WF/NF	(s.o.)		277.900,00 €
Zuschlag besondere Lage in Wassernähe		(s.o.)	5%	13.895,00 €
Angepasster Vergleichswert einschl. Zuschlag Wassernähe				<u>291.795,00 €</u>

9. VERKEHRSWERT

Die vorstehenden Werte entsprechen den anzusetzenden, im Vergleichswertverfahren ermittelten Vergleichs- bzw. Marktwerten zum Wertermittlungsstichtag für das Einfamilienhaus des entsprechenden Baujahrs.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den Verkehrswert (entspricht dem Bedarfswert)

des Objekts auf der Grundlage der vorgenommenen Ermittlungen zum **Wertermittlungsstichtag, dem 31. Januar 2023**, mit rd.

€ 292.000,00

(i. W.: zweihundertzweiundneunzigtausend EURO).

festgestellt.

10. ERKLÄRUNG

Dieses Gutachten wurde in Anlehnung an das Baugesetzbuch und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) erstellt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, dass mir keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen meinen Darlegungen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich erkläre, das Gutachten unparteiisch erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Berlin, den 26. März 2023

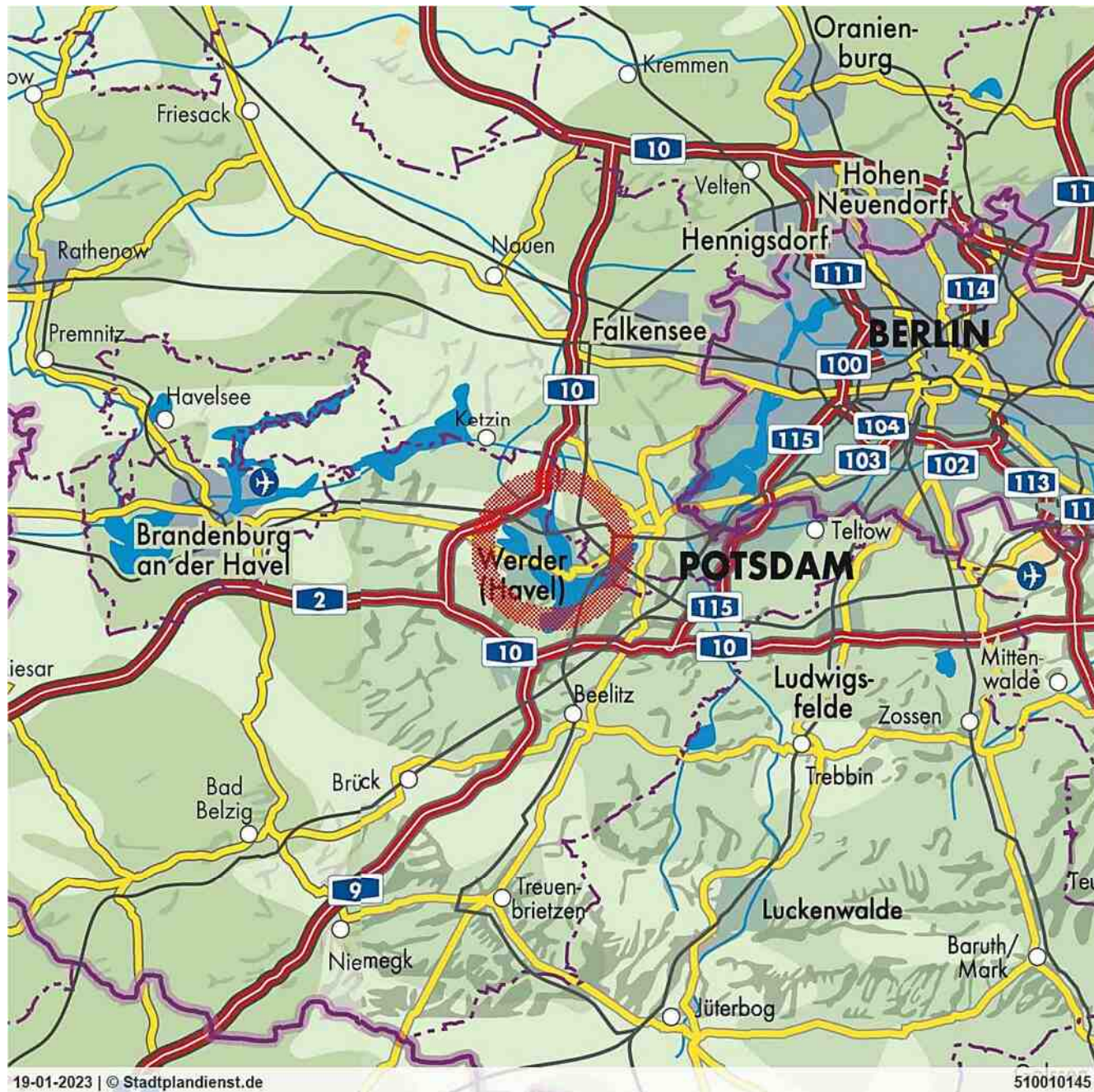
Der Sachverständige

(Roland R. Vogel)

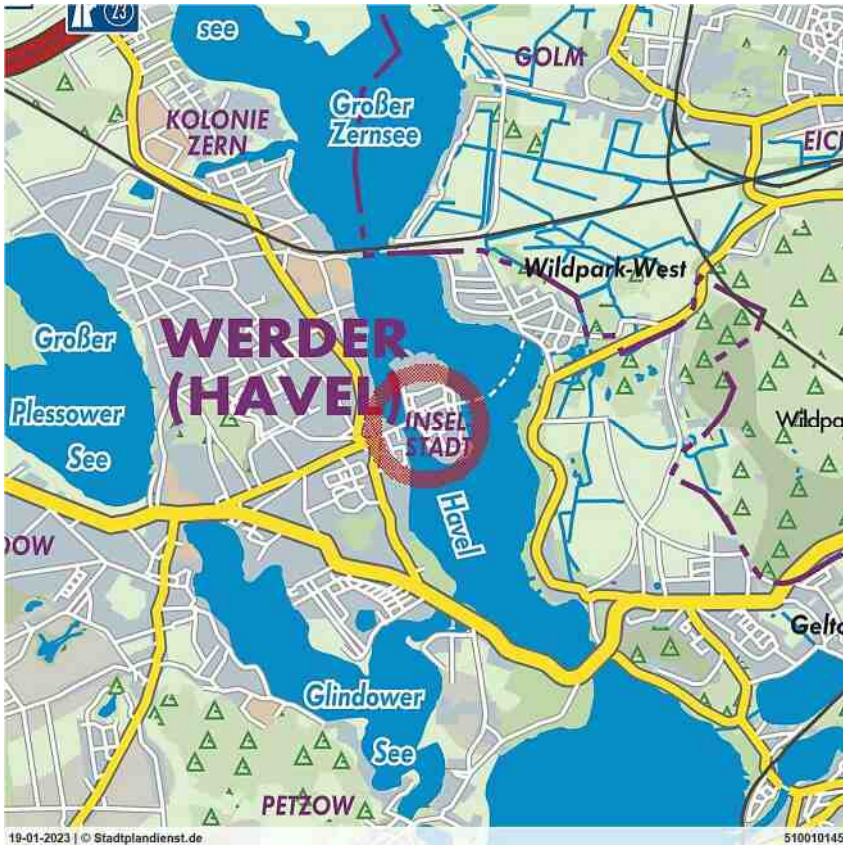
11. ANLAGEN:

- Überblickskarte des Umfelds von Potsdam und Berlin
- Kartenausschnitte aus der Umgebungskarte von Werder (Havel)
- Luftbild
- Lageplan des Bewertungsobjekts
- Grundrisse Erd- und Dachgeschoss
- Fotos des Bewertungsobjekts (aktuell)

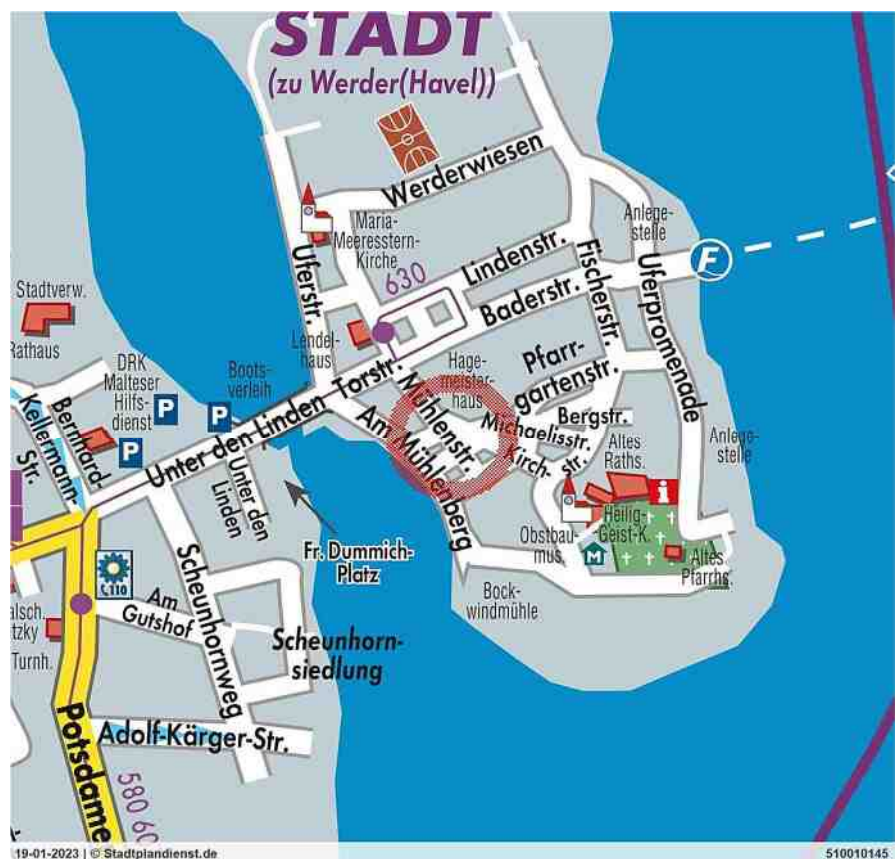
Überblickskarte des Umfelds von Berlin



Kartenausschnitt Werder(Havel)



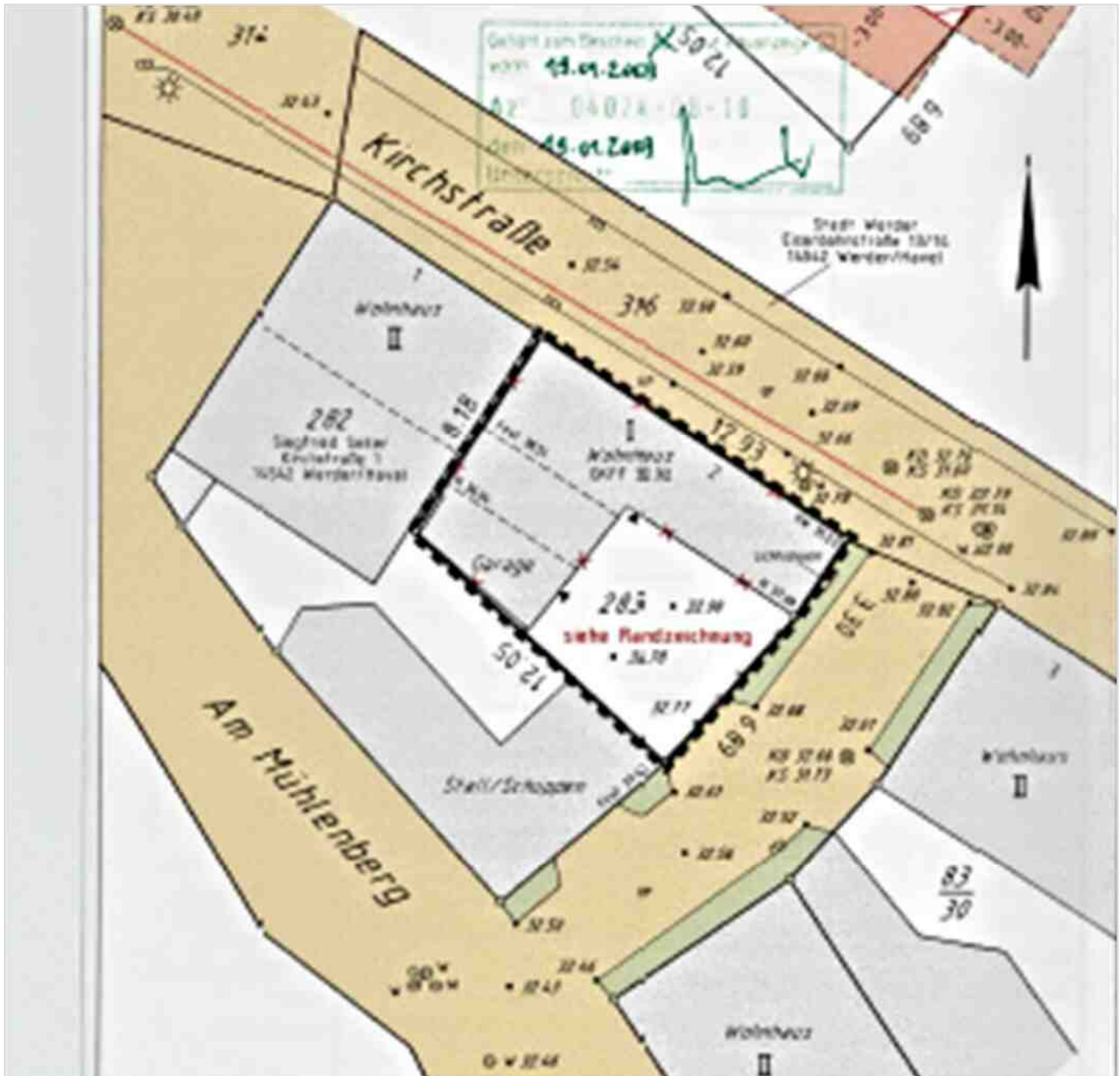
Detail



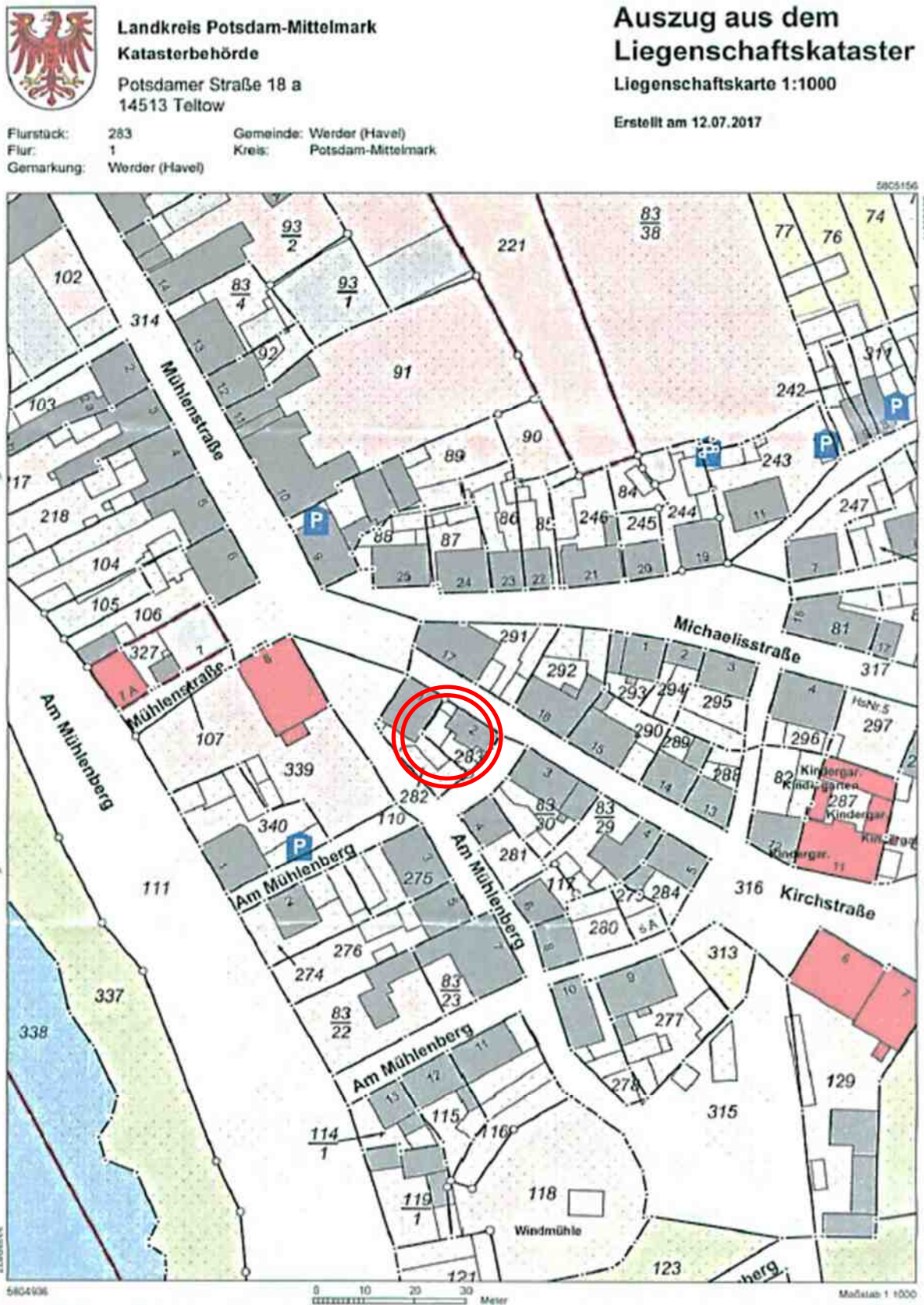
Luftbild des Bewertungsobjekts



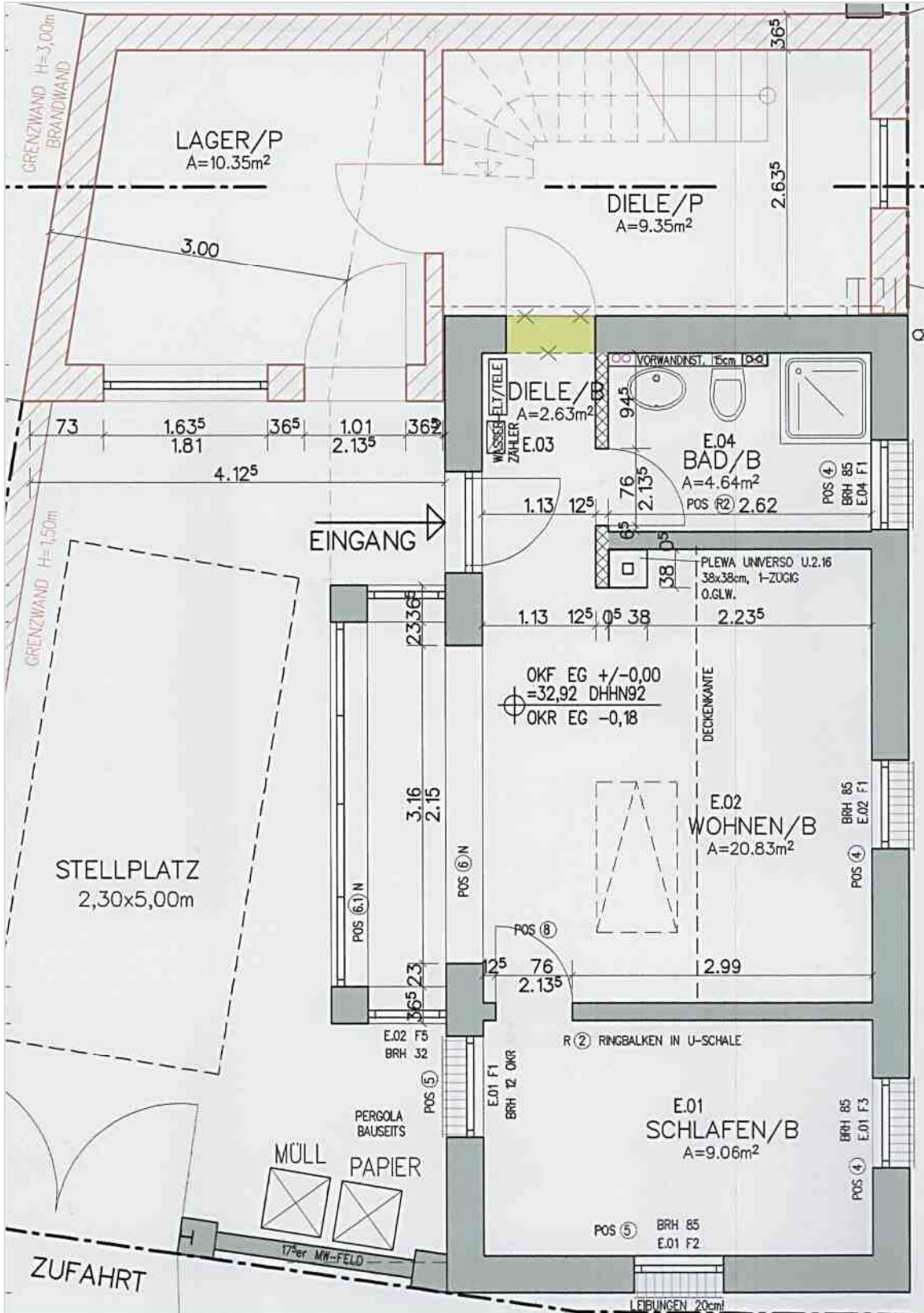
Lageplan des Bewertungsgrundstücks



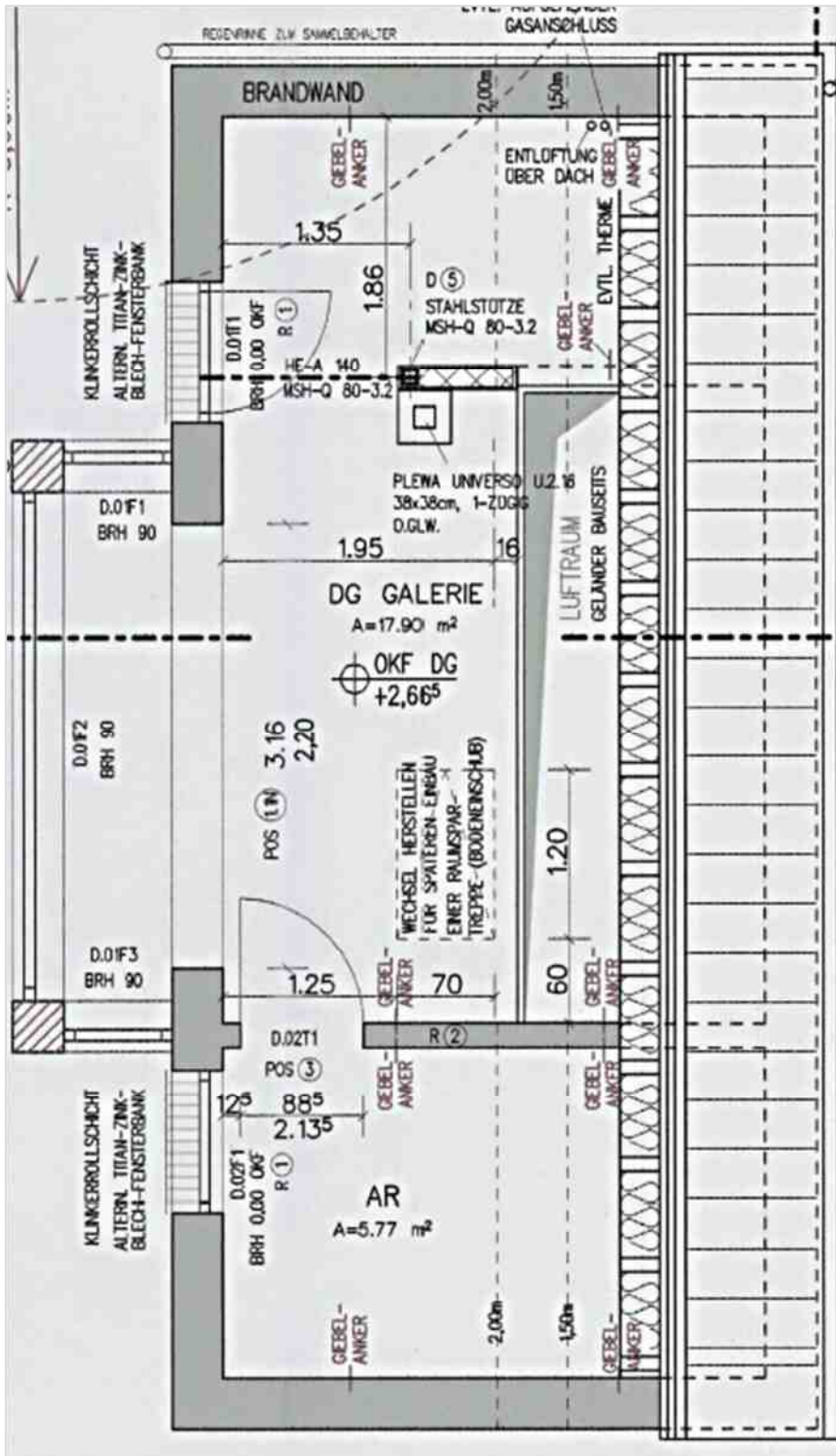
Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte –



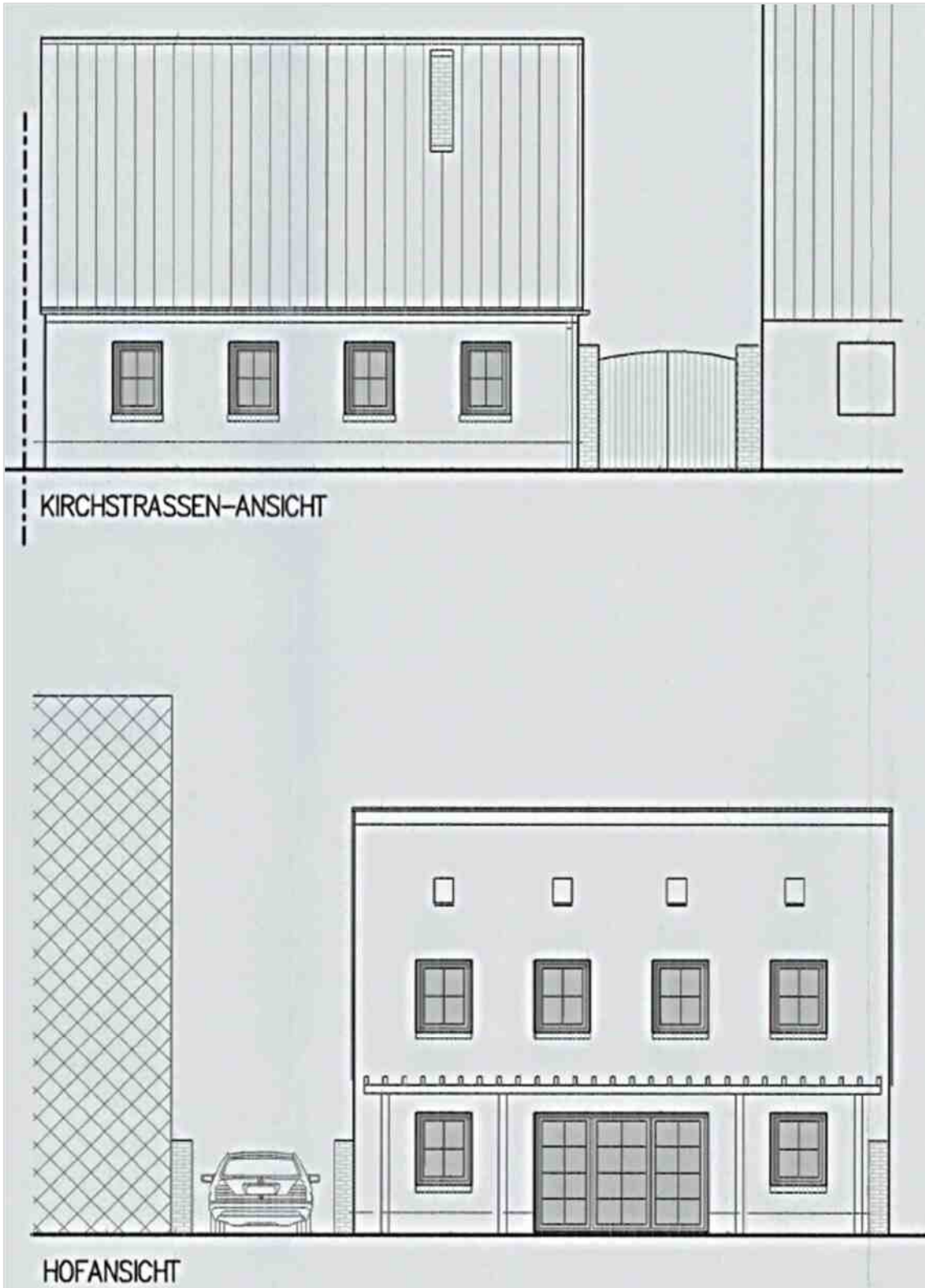
Grundriss Erdgeschoss

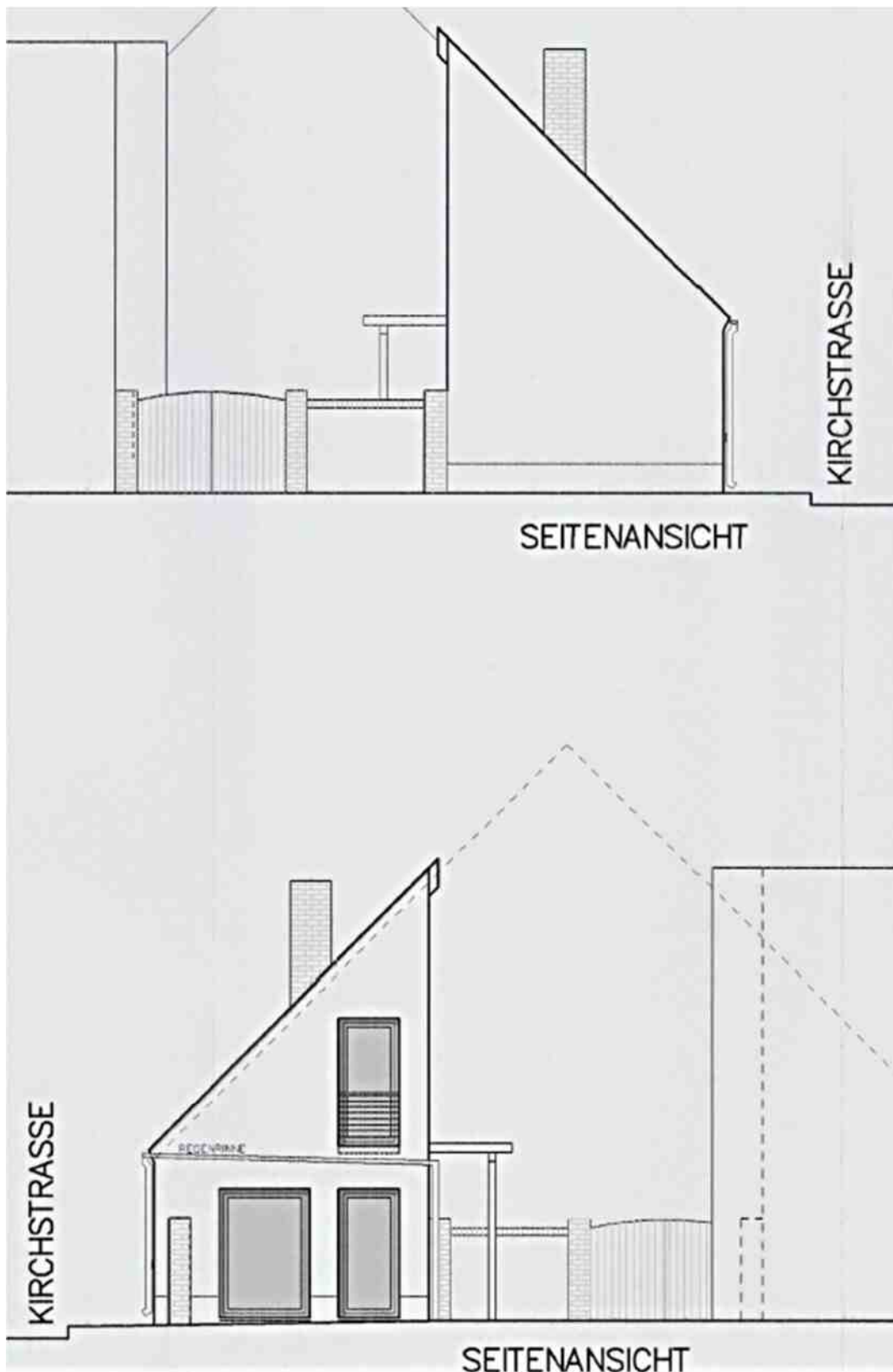


Grundriss Dachgeschoss



Ansichten





Fotos des Bewertungsobjekts



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HADEL)

Kirchstraße, Blick nach Nordwesten zur Einordnung in das siedlungsräumliche Umfeld



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HADEL)

Blick entlang der Straße, links Straße Am Mühlenberg, von Südost



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HADEL)

Gegenschuss, straßenseitige Ansicht, aus nördlicher Richtung



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HADEL)

Nachweis der Förderung durch den Sanierungsträger der Stadt (Havel)



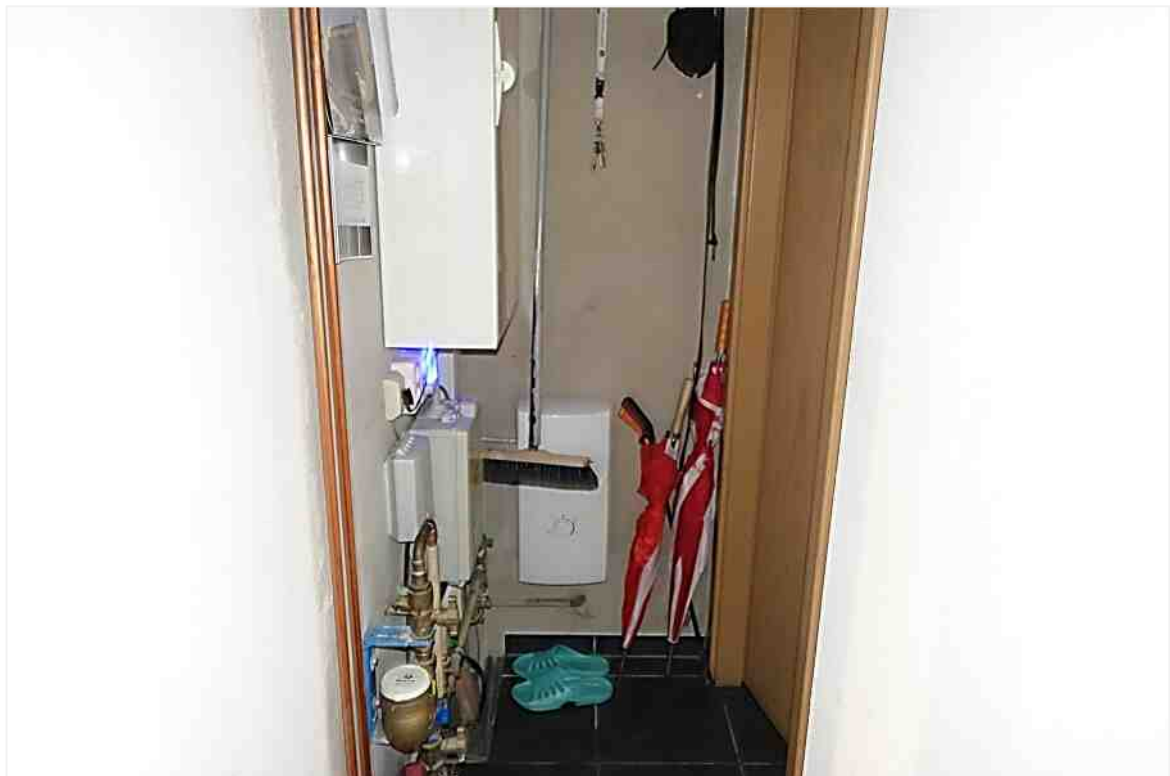
KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HAVEL)
Hofseitige Ansicht, Südwestfassade



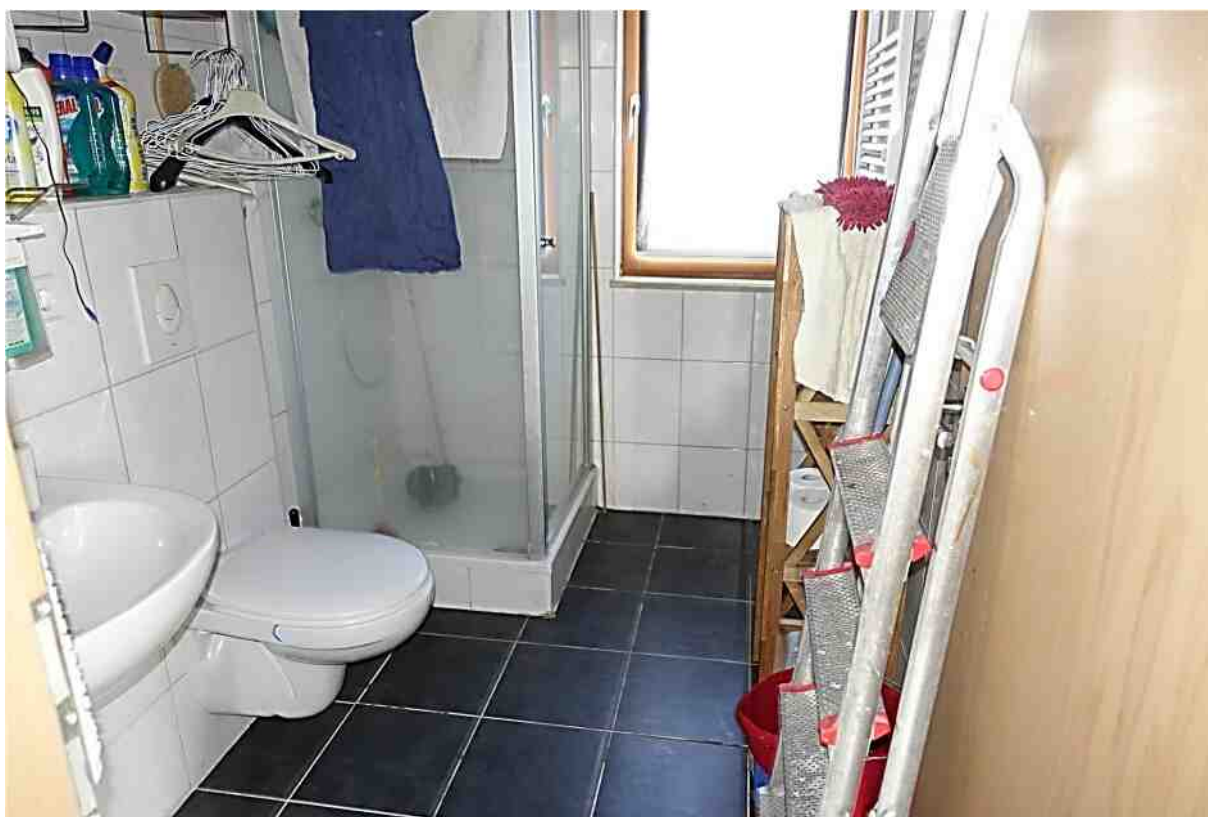
KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HAVEL)
Erdgeschossiger Erker, Blick vom Innenhof



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HAVEL)
Eingangssituation des Hauses im EG



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HAVEL)
Erdgeschossiger Flur, Haustechnik, rechts Tür zum Duschbad



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HAVEL)
Duschbad mit WC und Waschtisch im EG



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HAVEL)
Wohnraum (EG)



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HADEL)
Weiterer, gefangener Raum im EG



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HADEL)
Blick vom Wohnzimmer zur Galerie mit Einschubtreppe



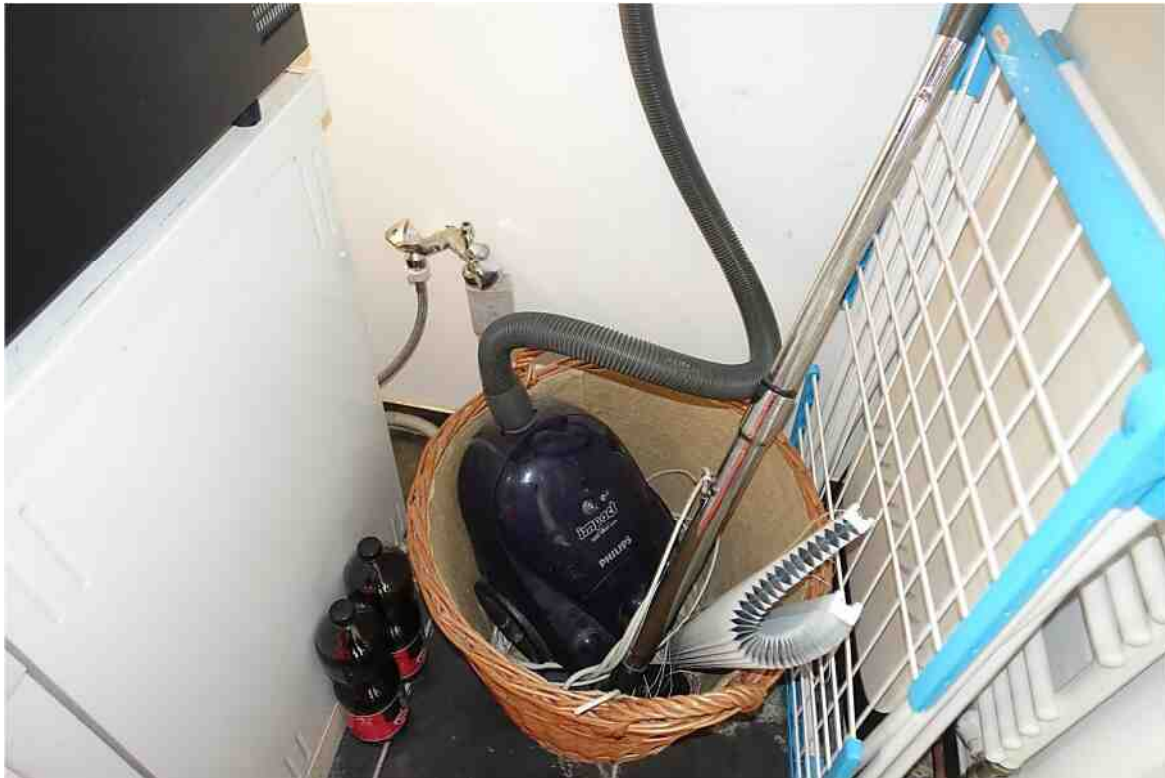
KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HAVEL)

Als Schlafzimmer genutzter Abstellraum im Anbau (EG)



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HAVEL)

Für Küchenzwecke genutzter Raum im Anbau (EG) mit Austritt zur Kirchstraße



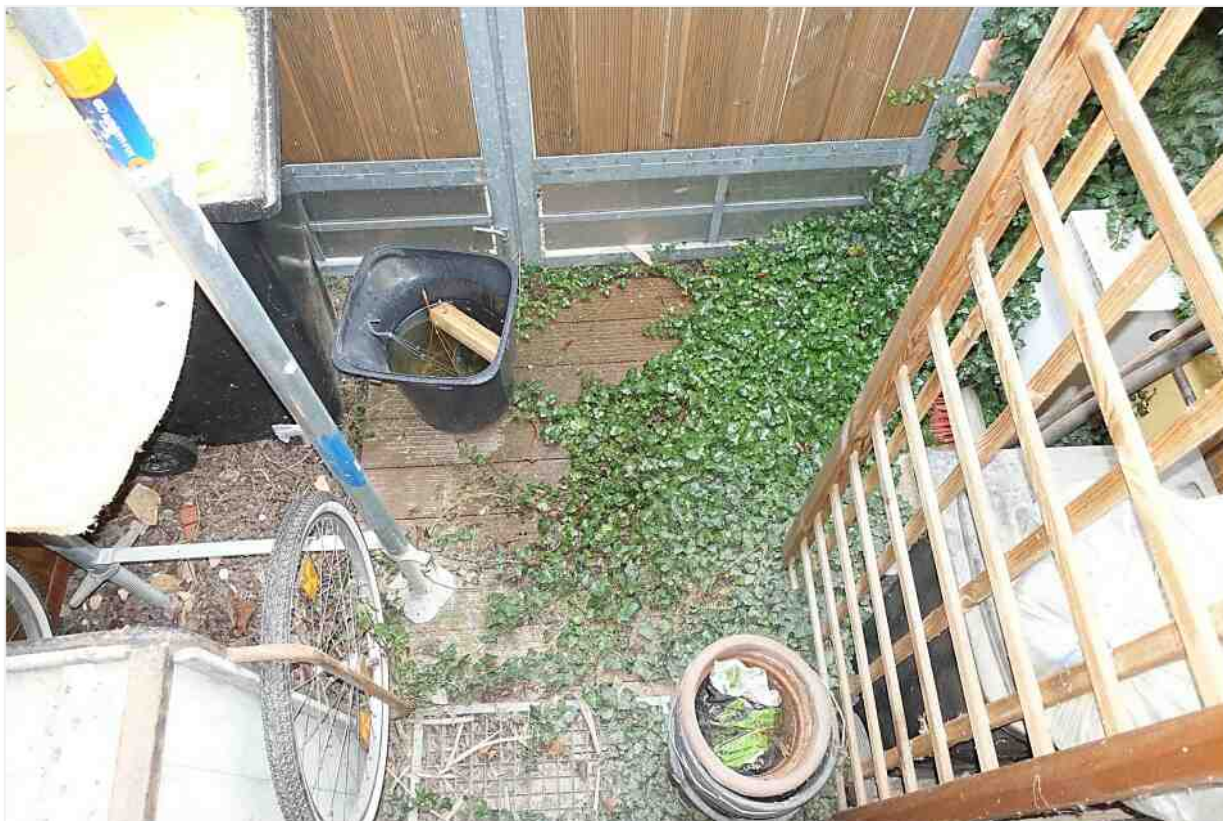
KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HADEL)

Provisorischer Wasseranschluss im küchenartig genutzten Anbau (EG)



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HADEL)

Gegenschuss, Blick vom Eingang Kirch-
straße durch den prov. Küchenraum in
Richtung Schlafzimmer



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HADEL)

Blick auf den Bereich zwischen Anbau und Tor (2. Zugang) von der Kirchstraße



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HADEL)

Über die Außentreppe erreichbare Zugangstür zum DG



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HADEL)
Holzterrasse zum DG



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HADEL)
Blick auf den Erker im DG



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HAVEL)

Galerie mit Erker im DG, Blick in Richtung Abstellraum



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HAVEL)

Abstellraum im DG



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HAVEL)
Gas-Brennwerttherme im DG



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HAVEL)
Spitzdach, Zugang über Ausziehleiter



KIRCHSTRASSE 2, WERDER (HADEL)

Außentreppe vom EG zum DG, Blick in den gepflasterten Innenhof